RAPORT ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GRUPY CAPITAL PARK ZA 2021 ROK

2021

fot. Marcin Czechowicz

25.03.2022

GRUPA CAPITAL PARK

43 mln zł
NOI

107 mln zł
Wolne środki pieniężne

11,36 zł
NAV na akcję

2,6 mld zł
Wartość portfela
w zarządzaniu

34%
Dług netto do aktywów

92
Specjalistów

93%
Poziom najmu
nieruchomości ukończonych
konsolidowanych metodą
pełną

fot. Marcin Czechowicz

Rok 2021 był dla Grupy Capital Park przełomowy. Mimo trwającej pandemii zakończyliśmy rewitalizację naszej flagowej inwestycji – Fabryki Norblina na warszawskiej Woli i w sierpniu 2021 r. oddaliśmy ją do użytku. Z sukcesem sprzedaliśmy także Eurocentrum Hotel i Rezydencje oraz spłaciliśmy cały dług korporacyjny na poziomie spółki holdingowej. Przekazujemy na Państwa ręce pierwszy raport zrównoważonego rozwoju. Kwestie ESG od lat są częścią naszej strategii i realizowanych projektów. Zdecydowaliśmy sie podsumować wszystkie nasze aktywności na rzecz interesariuszy w niniejszym raporcie.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU 4

GRUPA CAPITAL PARK 10
MODEL BIZNESOWY 14
STRATEGIA I WARTOŚCI 16
HISTORIA GRUPY 22
CAPITAL PARK W 2021 ROKU 24
WPŁYW COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2021 27

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI 30
PRZEGLĄD PORTFELA NIERUCHOMOŚCI 30
PODSUMOWANIE PORTFELA NIERUCHOMOŚCI 34
INWESTYCJE UKOŃCZONE 36
INWESTYCJE JOINT VENTURE 64
INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU 72

INTERESARIUSZE 78

ŚRODOWISKO 84

NASI PRACOWNICY I SPOŁECZEŃSTWO 96

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY 106
KLUCZOWE LICZBY 2021 106
OTOCZENIE RYNKOWE W 2021 ROKU 110
STRUKTURA GRUPY 116
PRZEGLĄD SYTUACJI FINANSOWEJ 118
RYZYKA FINANSOWE 126

ŁAD KORPORACYJNY 130
CAPITAL PARK NA GPW 130
AKCJONARIUSZE 132
RADA NADZORCZA 133
ZARZĄD 138
PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI I ŁAPOWNICTWU 144
ZARZĄDZANIE RYZYKIEM 145
DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH 2021 147

O RAPORCIE 148
ZAKRES UJAWNIEŃ 148
TABELA ZGODNOŚCI ZE STANDARDAMI SASB 150
TABELA ZGODNOŚCI Z TCFD 156
SŁOWNIK 158

LIST ZARZĄDU

Aspekty środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego od początku istnienia Spółki były ważne w naszej działalności i miały wpływ na realizowaną strategię. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych interesariuszy stworzyliśmy raport podsumowujący nasze działania w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Mimo trwającej pandemii z sukcesem zakończyliśmy realizację naszej flagowej inwestycji - Fabryki Norblina. Po 46 miesiącach intensywnych oraz skomplikowanych prac budowlanych i konserwatorsko-restauratorskich w sierpniu 2021 roku otrzymaliśmy prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Z prawdziwą przyjemnością prezentujemy Państwu pierwszy w naszej historii Raport Zrównoważonego Rozwoju Grupy Capital Park, w mierzalny sposób podsumowujący nasze działania na rzecz szerokiego grona interesariuszy. Aspekty środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego (ESG – Environmental, Social, Governance) od początku istnienia Spółki były ważne w naszej działalności i miały wpływ na realizowaną strategię. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych interesariuszy stworzyliśmy raport podsumowujący nasze działania w zakresie zrównoważonego rozwoju. Zaprezentowane informacje są zgodne nie tylko z wymogami Ustawy o rachunkowości, ale także z międzynarodowymi standardami raportowania SASB (Sustainability Accounting Standards Board) i rekomendacjami TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures).

Ubiegły rok upłynął pod znakiem wyzwań związanych z kolejnymi falami pandemii COVID-19. W trudnych warunkach restrykcji związanych z koronawirusem staraliśmy się wspierać naszych najemców biznesowo zarówno poprzez udzielanie rabatów czynszowych, inicjatywy marketingowe mające na celu zwiększanie przychodów najemców, jak również poprzez zapewnienie bezpośredniego wsparcia medycznego dzięki wdrożonej w naszych budynkach usłudze opieki medycznej - Office Doctor. Pandemia nie pozostała bez wpływu także na tempo i przebieg prac przy naszym kluczowym projekcie – Fabryce Norblina na warszawskiej Woli. Mimo tych niedogodności z sukcesem finalizowaliśmy nowe umowy najmu. Łącznie podpisaliśmy kontrakty na powierzchnię 27 200 m², a do końca 2021 roku osiągnęliśmy pełny poziom wynajęcia projektu Royal Wilanów oraz części biurowej Fabryki Norblina. Na dzień publikacji raportu pozostała część powierzchni kompleksu, dedykowana rozrywce, kulturze, gastronomii, handlowi i usługom, została wynajęta na poziomie 68%. Do grona naszych najemców w 2021 roku dołączyły m.in. takie firmy jak: Grupa LUX MED, Arago czy MJM w Royal Wilanów oraz Grupa Allegro.pl, ISS World Services, Grupa newonce.media, Medicover Stomatologia w przypadku Fabryki Norblina.

Mimo trwającej pandemii z sukcesem zakończyliśmy realizację naszej flagowej inwestycji - Fabryki Norblina. Po 46 miesiącach intensywnych oraz skomplikowanych prac budowlanych i konserwatorsko-restauratorskich w sierpniu 2021 roku otrzymaliśmy prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Do końca roku przekazaliśmy powierzchnię najemcom biurowym oraz otworzyliśmy kluczowe lokale kulturalne, rozrywkowe, gastrono-

miczne i handlowe tj. BioBazar – pierwszy i najbardziej znany w Warszawie market z certyfikowaną żywnością ekologiczną, butikowe, siedmiosalowe kino KinoGram wraz z siedzibą Gildii Reżyserów Polskich, Food Town – największy w stolicy food hall oferujący 24 koncepty jedzeniowe z całego świata oraz Piano Bar, który szybko stał się jednym z najpopularniejszych warszawskich lokali z muzyką na żywo. Działalność rozpoczęło także Muzeum Fabryki Norblina upamiętniające ponad 200-letnią historię terenu przy ul. Żelaznej na warszawskiej Woli. Pierwsze miesiące bieżącego roku owocują kolejnymi otwarciami w strefie handlowo-usługowej, kulturalno-rozrywkowej oraz nowymi umowami najmu. W najbliższych dniach pierwszych gości powita jedyna w Polsce i tej części Europy immersyjna galeria Art Box Experience. W połowie kwietnia z kolei w swoje progi zaprosi Apple Muzeum Polska z najbardziej kompletną kolekcją produktów tej marki na świecie. Swoich klientów zaproszą także nowe lokale handlowe, usługowe i restauracje. Już wiosną będzie się można udać na trening do klubu Orange Theory Fitness.

W 2021 roku Grupa Capital Park prowadziła również intensywne prace związane z działalnością inwestycyjną. Sukcesem zakończyła się sprzedaż dwóch projektów: Eurocentrum Hotel i Rezydencje – projektu mieszkaniowo-hotelowego zlokalizowanego przy Alejach Jerozolimskich w sąsiedztwie Eurocentrum Office Complex oraz lokali handlowo-usługowych przy ul. Belgradzkiej w Warszawie. Transakcje te wygenerowały łączne wpływy na poziomie 121,8 mln zł., a ceny uzyskane w obu przypadkach przewyższały wartości księgowe tych inwestycji. Zyski ze sprzedaży w dużym stopniu zostały przeznaczone na spłatę obligacji zapadających w 2021 roku (seria N) oraz na spłatę kredytu korporacyjnego udzielonego Capital Park SA przez Getin Noble Bank SA. Na koniec roku spółka Capital Park SA nie posiadała już żadnego zadłużenia z tytułu obligacji ani kredytów. Na dzień 31 grudnia 2021 jedyne zobowiązania,

które posiada Grupa to kredyty udzielone spółkom celowym realizującym dane projekty inwestycyjne.

Do procesu sprzedaży został przygotowany w pełni ustabilizowany i w 100 procentach wynajęty Royal Wilanów. Zespół Capital Park pracował także intensywnie nad pozyskanymi wcześniej projektami tj. Polski Hak w Gdańsku oraz Nowy Wełnowiec w Katowicach i Siemianowicach. Nasze działania skupiały się na zabezpieczeniu na wyłączność, przygotowaniu do akwizycji i dalszej realizacji nowych projektów w Warszawie, Szczecinie i Kołobrzegu. Obecnie trwają prace nad finalizacją tych transakcji wraz z podpisywaniem umów joint venture z właścicielami gruntów oraz z inwestorami finansowymi.

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Przychody operacyjne w 2021 roku wyniosły 65,4 mln zł i kształtowały się poziomie o 13,5% wyższym w porównaniu do wyniku za 2020 rok. Zakończenie budowy Fabryki Norblina przypieczętowane uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie oraz przejęcie przez kluczowych najemców powierzchni najmu pozwo-

fot. Marcin Czechowicz

100%

Poziom komercjalizacji projektu Royal Wilanów

88%

Poziom komercjalizacji wielofunkcyjnego kompleksu Fabryka Norblina

245,6 mln zł

Skonsolidowany zysk netto Grupy Capital Park za 2021 rok

liły na wycenę tego projektu do wartości rynkowej zgodnie z metodą DCF. Wzrost NOI, osiągnięcie 100% poziomu wynajęcia oraz lekka kompresja stóp kapitalizacji na koniec roku zaowocowała również zwiększeniem wartości księgowej Royal Wilanów. Między innymi wysoki pozytywny wynik rewaluacji w przypadku obu tych projektów zaowocował zyskiem z aktualizacji wyceny na poziomie 274 mln zł oraz wzrostem wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych o 31% do wartości 2,2 mld zł. Ostatecznie Grupa Capital Park wypracowała skonsolidowany zysk netto o wartości 245,6 mln zł tj. 2,27 zł na 1 akcję (EPS) podnosząc wartość księgową przypadającą na 1 akcję (NAVPS) o 24% do poziomu 11,36 zł. Sytuacja bilansowa Grupy jest bardzo zdrowa, saldo środków pieniężnych na koniec roku wyniosło 172 mln zł, a poziom zadłużenia netto jedynie 34%.

Poza podstawową działalnością, w naszej Grupie niezwykle ważną rolę na co dzień odgrywa działal-

ność pozafinansowa. Jak co roku wspólnie z władzami dzielnic i lokalną społecznością organizujemy w naszych nieruchomościach handlowych i wielofunkcyjnych liczne wydarzenia sportowe, edukacyjne i prozdrowotne. Bierzemy aktywny udział w inicjatywach dzielnicowych, a także sami jesteśmy animatorem życia kulturalnego w miejscach naszych inwestycji – festiwale kina letniego, aktywności zimowe i działania edukacyjne to już nasz znak firmowy. Ogromnym zaszczytem jest dla nas także współpraca z Domem Wsparcia dla Powstańców Warszawskich, a także zaangażowanie w inicjatywę „28 marzeń" z udziałem młodzieży z umiarkowaną niepełnosprawnością umysłową i ruchową. Głęboko wierzymy, że regularna pomoc przynosi realne, pozytywne efekty i przyczynia się do poprawy sytuacji osób potrzebujących. A nam samym pomaganie sprawia ogromną radość i pozwala spojrzeć z pokorą na naszą codzienną działalność. Przy okazji realizacji Fabryki Norblina wiele sił włożyliśmy w promocję kultury i sztuki, nie tylko w postaci unikatowych konceptów, które u nas zagościły, ale także przez współpracę z artystami już uznanymi – jak Pola Dwurnik czy Tytus Brzozowski, a także młodymi, których staramy się wspierać poprzez Fundację Fabryki Norblina. Wspólnie z początkującymi adeptami kierunków artystycznych nadaliśmy nowe życie starym, fabrycznym wózkom, które służą jako ławki, podstawy do gablot czy stoliki w naszym kompleksie, a także historycznym wrotom, które teraz, jako kreatywne instalacje, zdobią ściany parkingu podziemnego. Co środę w hali Food Town organizowany jest cykl „Jam Session. Scena Młodych" – podczas którego młodzi i doświadczeni już muzycy prezentują swoje umiejętności. Muzyka wypełnia Fabrykę Norblina każdego dnia.

Wymagający i intensywny rok 2021 zakończył się bardzo dobrymi wynikami, z których jesteśmy dumni. W imieniu Zarządu Grupy Capital Park chcemy serdecznie podziękować wszystkim pracownikom i współpracownikom za zaangażowanie oraz intensywną pracę, która przyczyniła się do naszych wspólnych sukcesów - w szczególności do zakończenia budowy naszego dotychczas najbardziej złożonego projektu – Fabryki Norblina. Dziękujemy również naszym inwestorom za otwartość

i zaufanie oraz bankom za partnerską współpracę w trudnym okresie pandemii. Podziękowania kierujemy także do wszystkich najemców, dostawców oraz partnerów biznesowych.

Początek roku zaskoczył nas nowymi wydarzeniami. Brutalna agresja Rosji na naszego wschodniego sąsiada, niepodległą Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego br. spowodowała kolejny wstrząs zarówno w sferze geopolitycznej, jak i gospodarczej czy społecznej. Część naszych sił i nakładów finansowych poświęcamy na wsparcie dla osób, które z dnia na dzień straciły dach nad głową i z powodu wojny zmuszone były opuścić swoją ojczyznę. Ogromną dumą napawa nas także osobiste zaangażowanie naszych pracowników i ich rodzin. Na dziś trudno nam jeszcze w pełni ocenić skutki polityczno-gospodarcze tej sytuacji. Będą one w dużej mierze zależeć od tego jak długo działania wojenne będą prowadzone. Mimo niepewności, rynek nieruchomości jest w dobrej kondycji. Popyt na powierzchnie biurowe jest bardzo wysoki i ma tendencję wzrostową. Oceniamy, że ten trend będzie jeszcze wzmacniany przez biznesy przenoszące się do Polski z Rosji, Ukrainy i Białorusi. Widoczny jest spadek dynamiki wzrostu cen mieszkań oraz wolumenów sprzedaży przez głównych graczy. Podaż jednak dostosowała się do poziomu popytu, a fundamenty rynku pozostają zdrowe. Obserwujemy, że wraz z migracją uchodźców z Ukrainy pojawia się dodatkowy popyt na wynajem mieszkań, a w dłuższej perspektywie również na ich zakup. Agresja Rosji oraz związana z nią sytuacja niepewności zwolniła lub w przypadkach części inwestorów core / core+ nawet zahamowała akwizycje nieruchomości komercyjnych. Liczymy na to, że w miarę stabilizacji sytuacji w Ukrainie inwestorzy wrócą do dotychczasowej aktywności na rynku nieruchomości komercyjnych, co pozwoli nam m.in. z sukcesem uplasować na rynku projekt Royal Wilanów, który jest obecnie w pełni wynajęty, ustabilizowany i gotowy do sprzedaży.

Mimo geopolitycznych i gospodarczych turbulencji sytuacja finansowa Grupy Capital Park po udanym roku 2021 jest bardzo dobra. Z bezpiecznym saldem środków pieniężnych, niskim poziomem zadłużenia, projektami generującymi stabilny dochód oraz pipeline'em nowych projektów jesteśmy dobrze przygotowani do dalszego rozwoju. Z nadzieją patrzymy w przyszłość. Wierzymy, że sytuacja w ciągu kilku kolejnych tygodni zacznie wracać do normy, będziemy mogli żyć i pracować w bezpiecznym świecie i skoncentrować się na budowie wartości naszego biznesu.

Z wyrazami szacunku,

Jan Motz, Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska, Członkini Zarządu

Marcin Juszczyk, Członek Zarządu

GRUPA CAPITAL PARK

Capital Park jest uznanym inwestorem, deweloperem i zarządcą na rynku nieruchomości w Polsce, od 2013 roku notowanym na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Grupa ma bogate doświadczenie w tworzeniu wysokiej jakości nowoczesnych, wielofunkcyjnych nieruchomości tj. Royal Wilanów oraz projektów rewitalizacyjnych - Fabryka Norblina w centrum Warszawy.

177 000 m²

łączna powierzchnia portfela nieruchomości w zarządzaniu

2,6 mld zł

wartość portfela nieruchomości w zarządzaniu na koniec 2021 roku

93%

poziom komercjalizacji projektów ukończonych generujących dochód

92%

stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie – najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

19 lat

doświadczenia na polskim rynku nieruchomości

8 lat

na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

Wysokiej jakości portfel nieruchomości

Portfel nieruchomości ukończonych składa się z nowoczesnej powierzchni biurowej, handlowej oraz wielofunkcyjnej z Royal Wilanów i zrewitalizowaną Fabryką Norblina na czele.

Powtarzalny model biznesowy

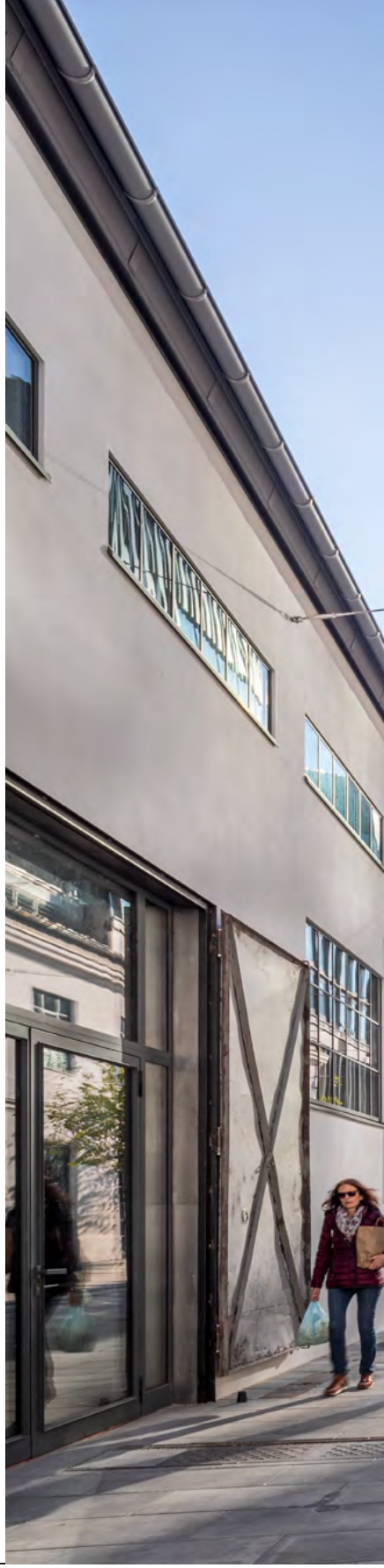
Posiadamy potwierdzoną sukcesami zdolność do przygotowywania i dostarczania unikalnych projektów jak również pozyskania dla nich finansowania. Kolejne unikatowe projekty, m.in. Polski Hak czy Nowy Wełnowiec są w przygotowaniu.

Doświadczony zespół

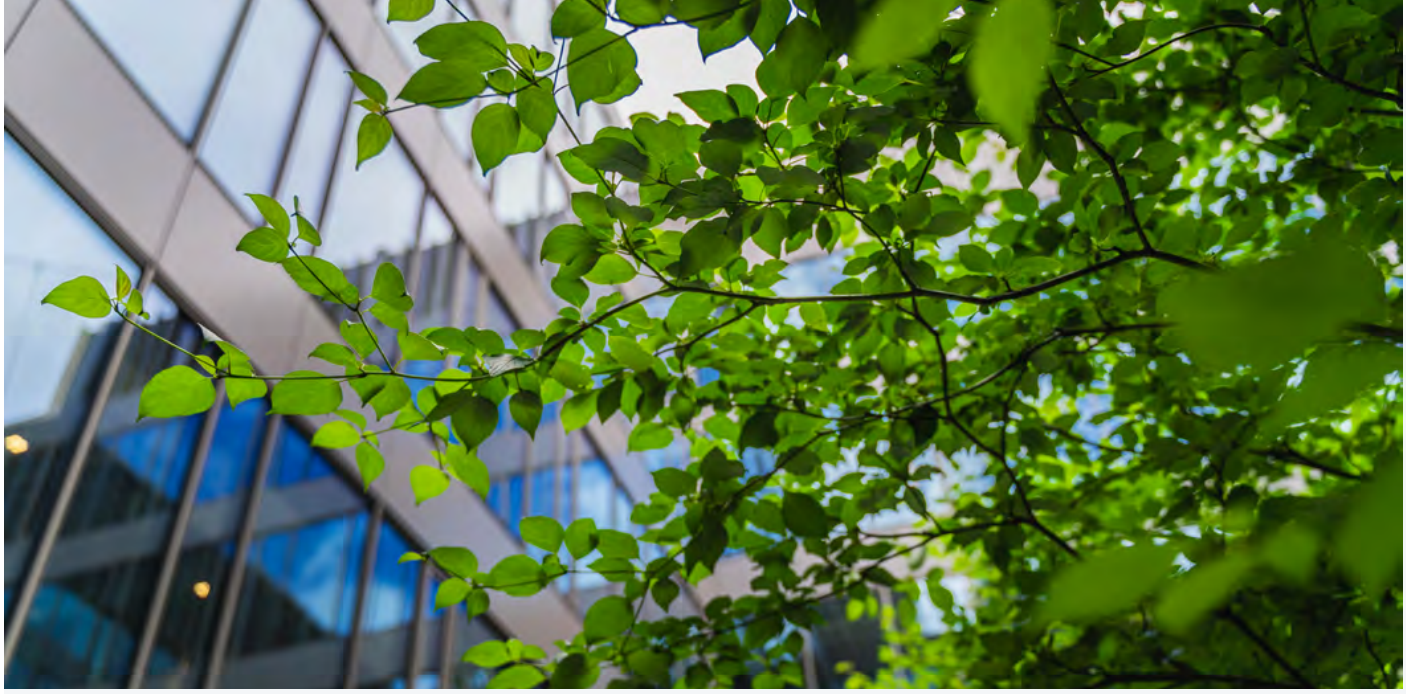
Nasi pracownicy posiadają unikalne pomysły oraz kompetencje do tworzenia projektów inwestycyjnych generujących wartość dla interesariuszy Spółki. Nasz doświadczony, zaangażowany i lojalny zespół składa się z 92 profesjonalistów odpowiedzialnych za kompleksową realizację procesu inwestycyjnego.

Zrównoważony rozwój

Zarządzając nieruchomościami i tworząc nowe projekty bierzemy pod uwagę wpływ naszych inwestycji na lokalną społeczność, tkankę miasta, środowisko i klimat. W każdej naszej nowej inwestycji stosujemy rozwiązania prośrodowiskowe, zmniejszające koszty eksploatacyjne najemców i zwiększające komfort użytkowania budynków. Prowadzimy nasze działania z poszanowaniem prawa, dobrych praktyk i w oparciu o nowoczesne zasady ładu korporacyjnego.

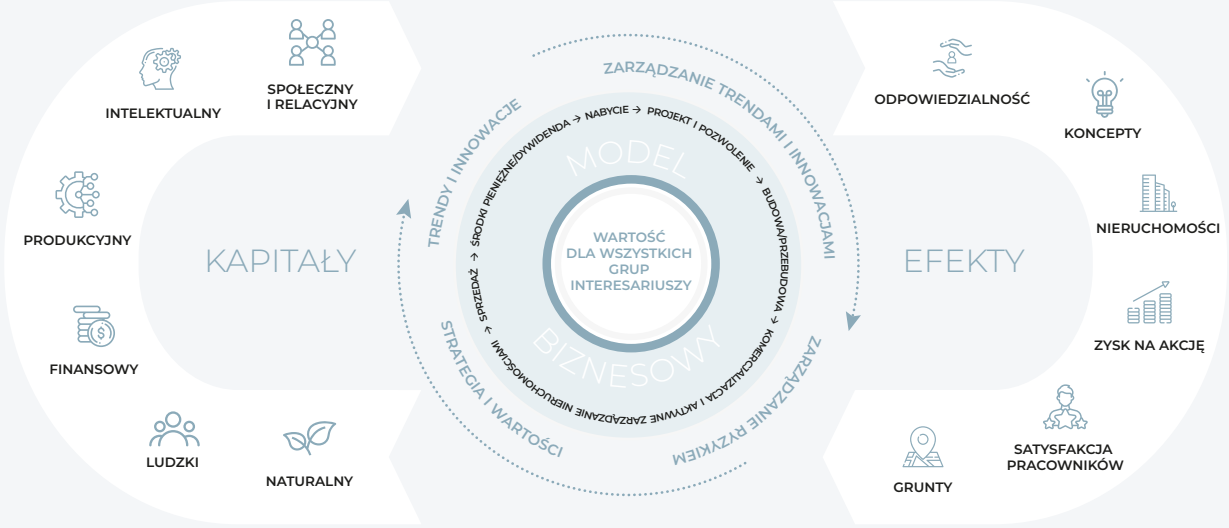


fot. Marcin Czechowicz



MODEL BIZNESOWY

Sprawdzony model biznesowy spółki nieruchomościowej realizującej atrakcyjne zwroty z inwestycji



KAPITAŁY

KAPITAŁ NATURALNY
- Grunty
- Zasoby środowiska wykorzystywane do wytworzenia nieruchomości

KAPITAŁ LUDZKI
- Zespół naszych pracowników i współpracowników

KAPITAŁ INTELEKTUALNY
- Oryginalne koncepcje stanowiące wartość dodaną projektu, m.in. Biuro+

KAPITAŁ FINANSOWY
- Dług
- Kapitały własne

KAPITAŁ PRODUKCYJNY
- Wysokiej jakości, zrównoważone inwestycje
- Projekty rewitalizacyjne
- Wyjątkowe koncepty wielofunkcyjne i lokalne koncepty handlowe - Vis à Vis
- Innowacyjne koncepty miastotwórcze

KAPITAŁ SPOŁECZNY I RELACYJNY
- Reputacja i pozycja rynkowa oraz relacja z brokerami
- Bliskie i bezpośrednie relacje z najemcami
- Relacje z bankami, inwestorami, regulatorem
- Partnerzy biznesowi
- Wpływ społeczny

MODEL BIZNESOWY

NABYCIE
- Wyszukujemy projekty o dużym potencjale budowy wartości
- Nabywamy unikalne nieruchomości na perspektywicznych rynkach
- Nabywamy pakiety kontrolne w najlepszych nieruchomościach i portfelach na perspektywicznych rynkach
- Wchodzimy we wspólne przedsięwzięcia z renomowanymi funduszami, deweloperami i właścicielami gruntów

PROJEKT I POZWOLENIE
- Rozwijamy funkcjonalne, zrównoważone i zaawansowane architektonicznie koncepty wielofunkcyjne, które są atrakcyjne dla najemców, lokalnej społeczności i inwestorów

BUDOWA/PRZEBUDOWA
- Realizujemy złożone projekty deweloperskie i rewitalizacyjne, które przynoszą atrakcyjne stopy zwrotu
- Odnawiamy, unowocześniamy i przekształcamy przestarzałe projekty w nowoczesne, funkcjonalne kompleksy spełniające najnowsze standardy, w szczególności środowiskowe

KOMERCJALIZACJA I AKTYWNE ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
- Zapewniamy optymalny mix najemców w celu maksymalizacji dochodów i wzrostu wartości inwestycji
- Dbamy o bliskie i bezpośrednie relacje z najemcami dzięki innowacyjnemu podejściu do nieruchomości:
- Rozwijamy koncepcję Biuro+
- Wdrażamy usługi stanowiące wartość dodaną projektów
- Zapewniamy aktywny Asset Management ukierunkowany na zwiększenie lojalności najemców

SPRZEDAŻ
- Sprzedajemy ukończone projekty, kiedy warunki rynkowe pozwalają na osiągnięcie założonych zwrotów

EFEKTY

BEZKONKURENCYJNE KONCEPTY NIERUCHOMOŚCI
- Najwyższa jakość i komfortowa przestrzeń
- Ważna rola w kształtowaniu przestrzeni miasta
- Unikalne usługi dla najemców, nabywców i lokalnych społeczności
- Wspieranie sztuki i kultury

REALIZACJA ISTOTNEJ MARŻY DEWELOPERSKIEJ NA PROWADZONYCH PROJEKTACH

ZYSK DLA AKCJONARIUSZY

ZWIĘKSZENIE SATYSFAKCJI NAJEMCÓW I WZROST CZYNSZÓW

EFEKTYWNOŚĆ I ODPOWIEDZIALNOŚĆ W DZIAŁANIU
- Zarządzanie wpływem na środowisko i klimat (zrównoważone budownictwo potwierdzone międzynarodowymi certyfikatami)
- Korzystny wpływ na lokalną społeczność
- Przyjazny pracodawca

STRATEGIA I WARTOŚCI

Nasze wartości

Podchodzimy odpowiedzialnie do biznesu i chcemy być godnym zaufania partnerem, cenionym przez wszystkich interesariuszy. Nasze podejście jest zawarte w naszych wartościach, które odróżniają nas od innych firm i pomagają w tworzeniu marki, z którą ludzie i organizacje chcą współpracować.

SKUTECZNOŚĆ

Jesteśmy dumni z naszych osiągnięć i sposobu zarządzania naszymi obiektami

- osiągamy nasze cele – mimo trudności związanymi z pandemią w sierpniu 2021 z sukcesem zakończyliśmy jak dotąd najbardziej złożony i wymagający proces rewitalizacji Fabryki Norblina, jeszcze przed końcem roku wynajęliśmy 100% powierzchni biurowej oraz ponad 50% powierzchni handlowo-usługowej,
- w sierpniu sprzedaliśmy projekt Eurocentrum Hotel i Rezydencje powyżej wartości księgowej,
- osiągnęliśmy 100% poziomu wynajęcia powierzchni w Royal Wilanów, nasz portfel ukończonych nieruchomości wzbogacony o Fabrykę Norblina obecnie jest wynajęty w 93%.

ZAUFANIE

Myślimy przyszłościowo i budujemy długofalowe relacje z naszymi interesariuszami

- tworzymy silne relacje z inwestorami i bankami,
- mamy bliskie i bezpośrednie relacje z najemcami potwierdzone badaniami satysfakcji oraz przedłużaniem umów najmu, – w ciągu ostatniego roku, mimo pandemii, w samym tylko Royal Wilanów przedłużyliśmy umowy najmu na powierzchnię prawie 7,6 tys. m² co stanowi ok 21% ogólnej powierzchni najmu GLA w tym projekcie,
- jesteśmy doświadczonym i zaangażowanym zespołem posiadającym niezbędne zasoby do kompleksowej realizacji procesu inwestycyjnego,
- nasi kontrahenci i partnerzy cenią współpracę z nami, co często owocuje zaproszeniami do wspólnych inwestycji w nowe projekty.

INWESTYCJA W ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią naszych podstawowych wartości oraz strategii inwestycyjnej

- wykorzystujemy najnowocześniejsze ekologiczne rozwiązania przy projektowaniu budynków,

potwierdzone eko-certyfikatami,

- nasze inwestycje to nowoczesna przestrzeń publiczna z dostępem do kultury i rozrywki, która integruje lokalną społeczność,
- kształtujemy ekologiczne postawy wśród najemców, pracowników i lokalnej społeczności,
- włączamy zrównoważony rozwój na każdym etapie naszych projektów inwestycyjnych.

ZORIENTOWANIE NA BUDOWANIE WARTOŚCI

Wartość decyduje o sukcesie na rynku nieruchomości

- tworzymy wysokiej jakości inteligentne budynki położone w najlepszych lokalizacjach,
- nasz portfel charakteryzuje się wysokim poziomem komercjalizacji i renomowanymi najemcami o ustabilizowanej pozycji na rynku,
- posiadamy plany na dalszą budowę wartości – nowe projekty znajdują się w przygotowaniu.

INNOWACYJNOŚĆ

Jesteśmy prekursorem na polskim rynku w tworzeniu unikalnych usług i nieruchomości

- stworzyliśmy koncepcję Biuro+ i jako jedni z pierwszych wprowadziliśmy usługę concierge oraz Office Doctor do biurowców,
- tworzymy systemy Prop-Tech, w tym aplikacje mobilne, wykorzystujemy nowoczesne technologie w celu poprawy jakości obsługi klienta i optymalizacji wydajności budynku,
- kreujemy nowoczesne koncepty rozrywkowe i często sami jesteśmy ich operatorami – jak na przykład butikowe kino KinoGram znajdujące się w Fabryce Norblina,
- wprowadzamy unikalne rozwiązania w przestrzeniach publicznych i aktywnie zarządzamy takimi przestrzeniami – np. inwestujemy w infrastrukturę i organizujemy eventy muzyczne na terenie Fabryki Norblina.

Cele strategiczne na lata 2021-2023

Celem Grupy Capital Park jest maksymalizacja wartości istniejących projektów, uwalnianie zbudowanej wartości portfela nieruchomości poprzez sprzedaż ustabilizowanych aktywów i stopniową dystrybucję środków pieniężnych do akcjonariuszy, a także nabywanie nowych projektów w celu dalszego rozwoju.

CELE STRATEGICZNE	OSIĄGNIĘCIA 2021 ROKU
Dokończenie budowy, komercjalizacja i stabilizacja rozpoczętych projektów deweloperskich	▪ Zakończyliśmy rewitalizację Fabryki Norblina w Warszawie ▪ Wynajęliśmy 100% powierzchni biurowej oraz 68% powierzchni handlowo-usługowej w tym projekcie
Stabilizacja inwestycji mimo pandemii COVID-19	▪ Z sukcesem przekazaliśmy powierzchnię kluczowym najemcom Fabryki Norblina i otworzyliśmy dla klientów BioBazar, Food Town, KinoGram, Piano Bar i Muzeum Fabryki Norblina, przygotowujemy otwarcie szeregu nowych konceptów usługowych i gastronomicznych ▪ Z sukcesem przedłużyliśmy umowy najmu w Royal Wilanow i zastąpiliśmy słabiej performujących najemców gastronomicznych nowymi umowami
Sprzedaż projektów	▪ Sprzedaliśmy projekt Eurocentrum Hotel & Rezydencje oraz lokale handlowe położone w Warszawie przy ul. Belgradzkiej za cenę przewyższającą wartość księgową ▪ Rozpoczęliśmy proces sprzedaży Royal Wilanów
Dystrybucje do akcjonariuszy	▪ Znacząco powiększyliśmy zdolność dywidendową Grupy osiągając jednostkowy zysk netto o wartości 53,6 mln EUR ▪ Będziemy dążyć do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy po sprzedaży Royal Wilanowa
Nabywanie nowych projektów i dalsza budowa portfela nieruchomości	▪ Budujemy pipeline nowych projektów ▪ Finalizujemy umowę nabycia działki w Gdańsku o powierzchni 1,3 ha przy ujściu Motławy do Martwej Wisły, na tzw. Polskim Haku
Mierzymy nasz wpływ na środowisko i klimat	▪ W niniejszym raporcie pierwszy raz pokazujemy ilość zużytej wody i energii, szacunki dotyczące emisji gazów cieplarnianych ▪ Planujemy długoterminowo, do podejmowania decyzji włączamy ryzyka i możliwości klimatyczne

PLANY NA 2022 ROK

Stabilizacja naszej flagowej inwestycji – rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina	Sprzedaż projektu Royal Wilanów	Finalizacja transakcji zakupowych i umów joint venture dla zabezpieczonych projektów oraz dalsze poszukiwanie nowych atrakcyjnych projektów nieruchomościowych	Pozyskanie nowych źródeł finansowania

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu,
Dyrektor ds.
Inwestycyjnych
i Finansowych

W 2021 roku główne wysiłki skupiały się na realizacji naszej flagowej inwestycji – rewitalizacji Fabryki Norblina. Prace toczyły się w wielu obszarach tj. prace budowlane i wykończeniowe, wynajem wolnych lokali, przekazanie gotowych powierzchni i koordynacja prac najemców oraz projekty marketingowe prowadzone wspólnie z najemcami oraz Fundacją Fabryki Norblina. Mimo dużego wyzwania rzuconego przez kolejne fale pandemii COVID-19, w sierpniu z sukcesem zakończyliśmy główne prace i otrzymaliśmy decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. We wrześniu otworzyły się pierwsze koncepty – kino KinoGram oraz BioBazar i przekazaliśmy powierzchnię najemcom biur. Do końca roku wynajęliśmy wszystkie powierzchnie biurowe. Na datę publikacji raportu powierzchnie handlowo-usługowe są wynajęte w 68%.

W minionym roku zrealizowaliśmy dwie transakcje sprzedaży – nowych właścicieli znalazły lokale handlowe w parterze przy ul. Belgradzkiej w Warszawie oraz projekt Eurocentrum Hotel & Rezydencje. W obu przypadkach osiągnęliśmy ceny sprzedaży przewyższające wartości księgowe tych projektów.

Środki pozyskane ze sprzedaży przeznaczyliśmy w dużej mierze na spłatę długu bankowego oraz pozostałych obligacji korporacyjnych wyemitowanych przez Capital Park SA. Według stanu na koniec 2021 Grupa nie posiadała już żadnego długu korporacyjnego na poziomie spółki holdingowej, wskaźnik skonsolidowanego zadłużenia netto na poziomie 34% oraz utrzymywała saldo środków pieniężnych na poziomie 172 mln zł.

Rok 2021 to także czas intensywnej pracy nad pozyskaniem i przygotowaniem nowych projektów deweloperskich oraz pozyskaniem nowych partnerów JV. W przypadku projektu Polski Hak został opracowany projekt koncepcyjny, który bardzo dobrze wpisał się w uchwalony przez władze miasta Gdańsk nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zdobyliśmy również partnera finansowego, z którym finalizujemy umowę joint venture i zakup udziałów w spółce Projekt I Sp. z o.o. będącej właścicielem gruntu. Do pipeline'u zakupowego dołączyły projekty w Szczecinie, Warszawie, Kołobrzegu i Katowicach. Obecnie trwają intensywne prace nad kolejnymi umowami joint venture.

Bezprecedensowa agresja Rosji na suwerenną Ukrainę 24 lutego br. i działania wojenne prowadzone na jej terenie spowodowały kolejny, jeszcze większy niż w przypadku pandemii, szok gospodarczy oraz wstrząs na rynkach finansowych. Mimo sytuacji niepewności, rynek nieruchomości jest w dobrej kondycji, popyt na powierzchnie biurowe jest bardzo wysoki i ma tendencję wzrostową. Widoczny jest spadek dynamiki wzrostu cen mieszkań, ale fundamenty rynku pozostają zdrowe. Spodziewamy się, że po pierwszym szoku związanym z wybuchem wojny w Ukrainie, inwestorzy wrócą do dotychczasowej aktywności na rynku nieruchomości komercyjnych, co pozwoli nam z sukcesem uplasować na rynku projekt Royal Wilanów, który jest obecnie w pełni wynajęty, ustabilizowany i gotowy do sprzedaży.

fot. Marcin Czechowicz

HISTORIA GRUPY

2003 Założenie spółki Capital Park Sp. z o.o. (obecnie CP Management sp. z o.o.)

2005 Rozpoczęcie współpracy z Grupą Patron Capital Partners. Wspólny zakup spółki Neptun Film, będącej właścicielem kilkudziesięciu budynków kinowych w Polsce

2007-2009 Poszerzenie zakresu działalności Grupy o nowe rodzaje nieruchomości, w tym:

- nabycie inwestycji Eurocentrum z jednym istniejącym budynkiem Alfa oraz rozpoczętą budową kolejnych trzech budynków
- zakup działki w Wilanowie pod budowę inwestycji biurowo-handlowej Royal Wilanów
- nabycie terenów po dawnej Fabryce Norblina w centrum Warszawy
- nabycie innych gruntów inwestycyjnych w Warszawie i Łodzi

2011 Oddanie do użytku budynku biurowego Racławicka Point w Warszawie i pierwszego Street Mall Vis à Vis w Radomiu

2012 Rozpoczęcie budowy inwestycji biurowej Eurocentrum Office Complex w Warszawie – budynki Beta i Gamma

2013 Utworzenie pierwszego na polskim rynku nieruchomości funduszu dywidendowego oraz sprzedaż 85% certyfikatów funduszu za łączną kwotę 64 mln zł

Rozpoczęcie budowy inwestycji Royal Wilanów

Debiut Capital Park SA na rynku głównym GPW w Warszawie (IPO o wartości 136 mln zł)

2014 Oddanie do użytku Eurocentrum Office Complex – budynki Beta i Gamma

Otwarcie drugiego Street Mall Vis à Vis w Łodzi

2016 Ukończenie inwestycji Royal Wilanów

Nabycie 53% udziałów w inwestycji Galeria Zaspa w Gdańsku i rozpoczęcie przebudowy obiektu w ramach JV z Grupą Akron

2016

Ukończenie II etapu Eurocentrum Office Complex – budynek Delta

Zakończenie modernizacji Galerii Zaspa w Gdańsku

Utworzenie kolejnego funduszu dywidendowego REIA II FIZAN

Ukończenie kameralnego budynku biurowego Topos w centrum Krakowa

Nabycie 60% udziałów w centrum handlowym ETC Swarzędz oraz rozpoczęcie przebudowy obiektu

2017

Pozyskanie 45 mln zł ze sprzedaży 85% certyfikatów REIA II FIZAN

Wykup 47% udziałów w projekcie Galeria Zaspa w Gdańsku

Rozpoczęcie projektu rewitalizacyjnego Fabryka Norblina

Ukończenie przebudowy centrum handlowego ETC w Swarzędzu

2018

Ukończenie realizacji inwestycji:

- Hampton By Hilton Old Town Gdańsk
- Street Mall Vis à Vis Wilanów
- II etapu domów jednorodzinnych Rezydencje Pałacowa

2019

Rozpoczęcie współpracy z nowym inwestorem strategicznym – Madison International Realty, globalną platformą inwestującą w nieruchomości klasy A

Sprzedaż Eurocentrum Office Complex, największego budynku biurowego Grupy, o łącznej powierzchni najmu brutto 85 100 m²

2020

Nabycie 14,1% akcji w Spółce przez Europi Property Group AB

Rozwój pandemii COVID-19

Wypłata pierwszej w historii Spółki dywidendy (stopa dywidendy wyniosła 23%)

Spłata obligacji korporacyjnych

CAPITAL PARK W 2021 ROKU

STYCZEŃ

Rusza Music MasterClass - program stypendialny Fundacji Fabryki Norblina dla młodych muzyków z udziałem Hani Rani, Natalii Przybysz, Adama Sztaby, Kuby Badacha, Marka Napiórkowskiego, Andrzeja Smolika i Piotra Metza

LUTY

W budynku Royal Wilanów do użytku została oddana najszybsza w Warszawie stacja ładowania samochodów elektrycznych o mocy sięgającej 100 kW

MARZEC

Muzeum Fabryki Norblina zostało wpisane do wykazu muzeów prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego

W związku z trzecią falą pandemii zostały wprowadzone ponowne obostrzenia i lockdown, który dotknął obiekty handlowe należące do Grupy

Budynek wielofunkcyjny Royal Wilanów zyskał dwóch nowych najemców: LUX MED oraz Hilti Polska. Dzięki tym transakcjom, pomimo panującej pandemii, poziom najmu całego budynku osiągnął 100 proc.

Otwarcie punktu diagnostycznego w budynku Royal Wilanów, w którym najemcy, pracownicy budynku, a także mieszkańcy Warszawy mogą przebadać się na obecność wirusa SARS-Cov-2 oraz grypy

KWIECIEŃ

Gildia Reżyserów Polskich - związek zawodowy, zrzeszający najbardziej uznane nazwiska polskiego filmu – decyduje się na przeniesie swojej siedziby do zrewitalizowanej Fabryki Norblina

LIPIEC

Apple Muzeum Polska wynajmuje powierzchnię w Fabryce Norblina – najbardziej kompletna i największa na świecie kolekcja produktów marki Apple pojawi się na 350 m² w zrewitalizowanym kompleksie

MAJ

Sprzedaż zespołu lokali handlowo-usługowych przy ulicy Belgradzkiej w Warszawie

CZERWIEC

Do grona najemców rewitalizowanej Fabryki Norblina dołącza ISS/AS - wiodąca firma oferująca zintegrowane usługi z zakresu facility management, workplace oraz placemaking

Grupa Capital Park spłaciła w terminie ostatnią serię obligacji (serię N) w wysokości 7 mln EUR wraz z należnymi odsetkami. Od 2012 roku Grupa uplasowała w sumie 9 serii obligacji złotówkowych o wartości 270 mln zł oraz 5 serii obligacji w euro o wartości 45,5 mln EUR

SIERPIEŃ

Grupa Capital Park i Marvipol Development podpisują umowę sprzedaży projektu Eurocentrum Hotel i Rezydencje położonego na warszawskiej Ochocie przy Alejach Jerozolimskich

Zakończenie trwającej 46 miesięcy rewitalizacji Fabryki Norblina - kompleks otrzymuje pozwolenie na użytkowanie

Małgorzata Badzyńska-Trojan, Architect & Design Director w Grupie Capital Park, zostaje laureatką 4. edycji konkursu Top Woman in Real Estate w kategorii Architektura, Design and Work Place

WRZESIEŃ

Otwarcie autorskiego, butikowego kina KinoGram w Fabryce Norblina

BioBazar powraca do swojej macierzystej siedziby i rozpoczyna funkcjonowanie w jednej z historycznych hal Fabryki Norblina

Podpisanie umowy na wynajem powierzchni w Fabryce Norblina z newonce.media. W kompleksie znajdzie się nowe studio newonce.radio, redakcje mediów należących do grupy, a także nowoczesne zaplecze biurowe

PAŹDZIERNIK

W pięciu historycznych halach Fabryki Norblina rusza Food Town – największa strefa gastronomiczna w stolicy z ponad 20 różnorodnymi konceptami i czterema oryginalnymi barami stworzonymi przez wielokrotnego laureata prestiżowych konkursów barmańskich - Tomasza Małka

LISTOPAD

Fabryka Norblina zwycięża w kategorii Best Legacy Development of the Year w 20. edycji konkursu CiJ Awards Poland 2021

Grupa Capital Park wraz z Polską Izbą Nieruchomości Komercyjnych PINK oraz firmami reprezentującymi rynek nieruchomości rozpoczyna kampanię informacyjną „W biurze 2022" promującą powroty do biur

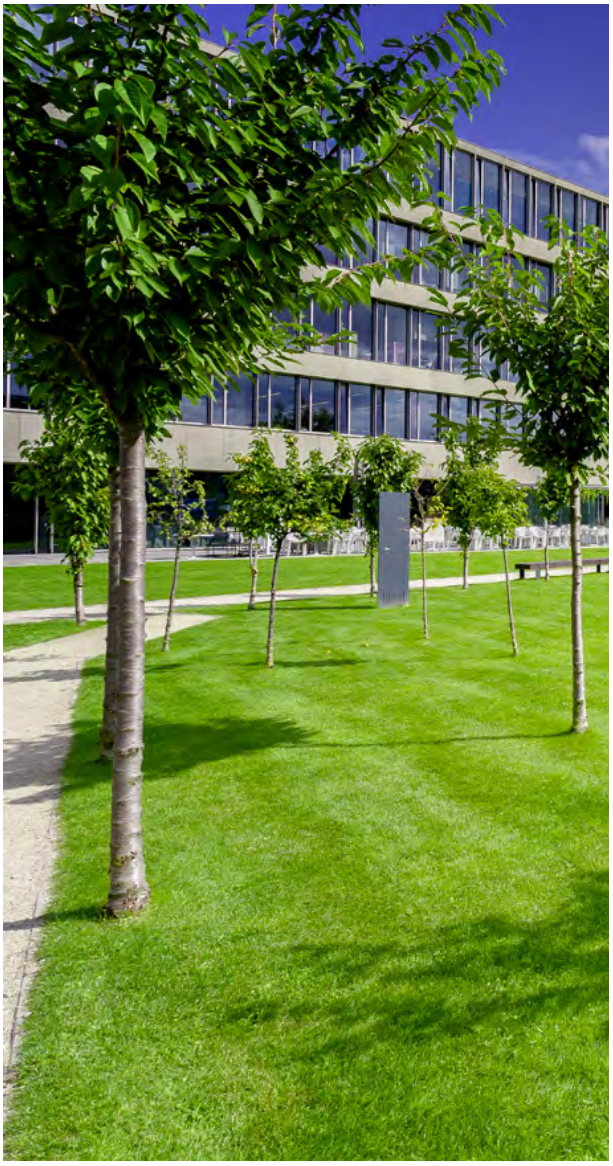
Oficjalne otwarcie Fabryki Norblina z udziałem Zastępcy Prezydenta M. St. Warszawy - Michała Olszewskiego, Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Wola - Roberta Rafałowskiego, instytucji finansujących, przedstawicieli Grupy Capital Park, pracowni architektonicznej, wykonawców inwestycji oraz najemców i mediów

100 proc. komercjalizacji powierzchni biurowej w Fabryce Norblina - największy najemca kompleksu – grupa Allegro.pl – decyduje się powiększyć swoją dotychczasową przestrzeń i wynajmuje ostatnie wolne powierzchnie biurowe w inwestycji

GRUDZIEŃ

Muzeum Fabryki Norblina otwiera swoje podwoje dla warszawiaków i turystów w formie testowej

WPŁYW COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2021



Pandemia nie przeszkodziła Grupie w zakończeniu budowy i rewitalizacji flagowej inwestycji - Fabryki Norblina w Warszawie

2021 rok był drugim rokiem trwania pandemii COVID-19, która miała wpływ na Grupę Capital Park i jej otoczenie biznesowe. Podobnie jak w 2020 roku cała branża nieruchomości mierzyła się z obostrzeniami mającymi na celu zapobieganie rozwoju pandemii, m.in. w postaci zamknięcia galerii handlowych o powierzchni ponad 2 000 m² oraz konsekwencjami lockdownów w postaci zwolnienia najemców z opłat. W porównaniu do 2020 roku, Grupa zaobserwowała pozytywny wpływ m.in. szczepień i szybszy powrót klientów i najemców do centrów handlowych i biur. Pandemia nie przeszkodziła Grupie w zakończeniu budowy jej flagowej inwestycji – Fabryki Norblina w Warszawie.

Wpływ COVID-19 na wyniki finansowe

PROJEKTY BIUROWE

- Przychody z najmu spadły o 2% w związku z ograniczeniami i obniżkami czynszu wynikającymi z obostrzeń spowodowanych pandemią natomiast ściągalność należności wyniosła 100%.
- Najem powierzchni biurowej pozostaje stabilny, potwierdzeniem jest zprzedłużenie umów przez obecnych najemców.
- Najemcami powierzchni biurowych są zarówno firmy polskie jak i zagraniczne o ugruntowanych pozycjach rynkowych np. Allegro, JTI, Lindt & Sprüngli.

PROJEKTY HANDLOWE

- Przychody z najmu spadły o 9% natomiast ściągalność należności wyniosła 97%.
- Ograniczenia w prowadzeniu działalności dla wybranych kategorii świadczonych usług zwalniające najemców z opłat na rzecz właścicieli centrów handlowych miały miejsce głównie w H1 2021.
- Grupa udzieliła czasowych obniżek czynszu lub dodatkowych okresów bezczynszowych w zamian za przedłużenie okresu obowiązujących umów najmu dla najemców, którzy w wyniku pandemii mieli trudności finansowe.

PROJEKTY HOTELOWE

- Przychody z najmu spadły o 12% natomiast ściągalność należności wyniosła 100%.
- Grupa udzieliła obniżek czynszu w okresie, w którym obowiązywały ograniczenia w działalności hotelu, w zamian za wydłużenie okresu obowiązywania umowy.
- W H2 2021 przychody hotelowe istotnie wzrosły pozwalając na regularne płatności czynszu.

-6%

Wpływ COVID-19 na przychody czynszowe w 2021 roku

99%

Ściągalność należności w 2021 roku

Wpływ COVID-19 na wycenę nieruchomości

Ponad 94% wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy zostało wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców, pozostała część została wyceniona wewnętrznie / do dostępnych ofert z uwzględnieniem zmiany stóp kapitalizacji oraz pozostałych założeń zgodnych z dostępną praktyką.

Wpływ COVID-19 na przyszłą sytuację firmy

W ostatnim dwuletnim okresie, Grupa nauczyła się funkcjonować z pandemią spowodowaną przez koronawirusa. Sytuacja rynkowa jest na bieżąco monitorowana, tak aby móc jak najwcześniej zidentyfikować obszary możliwego ryzyka operacyjnego.

Na dzień niniejszego raportu, Zarząd identyfikuje następujące obszary, które mogą mieć istotny wpływ dla działalności Grupy:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania,
- wzrost kosztów przez zaburzenie łańcuchów dostaw.

Na dzień sporządzenia raportu Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 107 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

PRZEGLĄD PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

7

PROJEKTÓW UKOŃCZONYCH GENERUJĄCYCH DOCHÓD

GLA: 126 400 m²
GAV: 2,2 mld zł

5

POZOSTAŁYCH PROJEKTÓW

GLA: 506 m²
GAV: 12 mln zł

2

PROJEKTY JOINT VENTURE

GLA: 25 000 m²
GAV: 199 mln zł
Udział Grupy w GAV: 122 mln zł

2

ZAMKNIĘTE FUNDUSZE INWESTYCYJNE

GLA: 25 100 m²
Udział Grupy: 21 mln zł

93%

Obłożenie projektów ukończonych generujących dochód

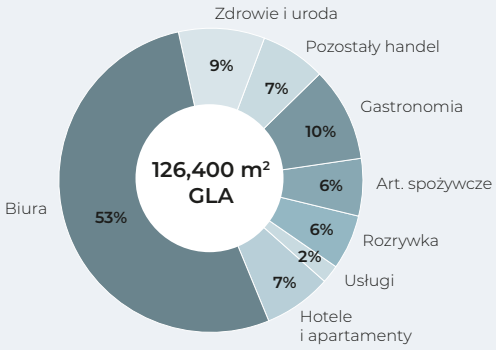
5,9 roku

średnioważony okres trwania umów najmu

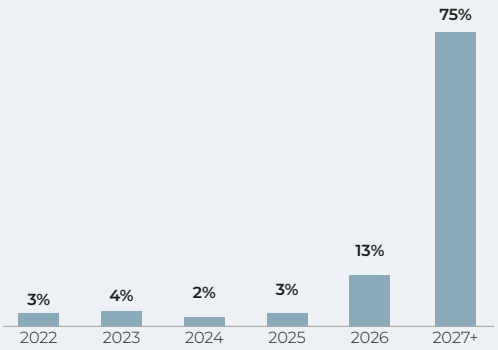
Zarządzamy portfelem o łącznej powierzchni 177 000 m² i wartości 2,6 mld zł.

Jesteśmy właścicielem (100% udziałów) portfela nieruchomości o łącznej powierzchni 126 900 m² i wartości księgowej wynoszącej 2,2 mld zł na dzień 31 grudnia 2021 roku.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG FUNKCJI



ZAPADALNOŚĆ UMÓW NAJMU



WAULT = 5,9 roku

75% umów najmu wygasa po 2026 roku

Wartość portfela nieruchomości wzrosła do 2,2 mld zł w 2021 roku z 1,7 mld zł na koniec 2020 roku.

W 2021 roku na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ m.in.:

- Poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie 360 mln zł, głównie na Fabrykę Norblina
- Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości w kwocie 274 mln zł.

Wynajem nieruchomości

2021 rok był udany pod względem liczby zawartych umów najmu. Pomimo trudnej sytuacji związanej z pandemią, nasze zespoły leasingowe podpisały umowy na wynajem łącznie 27 200 m² GLA w naszych obiektach, z czego ponad 18 600 m² stanowiły nowe umowy najmu (w tym 12 500 m² to umowy najmu w Fabryce Norblina) a 8 600 m² przedłużenia umów najmu. Dzięki tym wysiłkom w minionym roku poziom wynajęcia Fabryki Norblina zwiększył się do 88% (+22 p.p. r/r) a obłożenie portfela nieruchomości ukończonych wyniosło do 93% (z uwzględnieniem Fabryki Norblina) niosąc za sobą średnioważony okres trwania umów najmu na solidnym poziomie prawie 6 lat. W rezultacie posiadamy zabezpieczone wpływy z czynszów najmu w naszych nieruchomościach w nadchodzących latach. Dotychczasowe efekty oraz dynamika prowadzonych rozmów dają nam przekonanie o możliwości sprawnego wynajęcia pozostałej powierzchni portfela.

Lokalizacja kluczowych nieruchomości Grupy

92%

wartości portfela nieruchomości, w których Grupa posiada 100% udziału, zlokalizowana jest w Warszawie, najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

PODSUMOWANIE PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m²)	Rodzaj	Wskaźnik obłożenia na dzień raportu
KLUCZOWE INWESTYCJE					
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo-handlowy	66	Wielofunkcyjny	88%
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo-handlowy	37	Wielofunkcyjny	100%
Suma			**103**		
POZOSTAŁE INWESTYCJE					
Gdańsk Zaspa	Gdańsk	Handlowy	9	Handlowy	90%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	Hotel	9	Hotel	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	Handlowy	94%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	<1	Handlowy	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	Handlowy	<1	Handlowy	100%
Pozostałe	5 miast	-	1	-	n/a
Suma			**24**		
Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%			**127**		
INWESTYCJE JOINT VENTURE					
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	21	Handlowy	92%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	Handlowy	100%
Suma			**25**		
RAZEM			**152**		

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny portfela nieruchomości Capital Park na dzień 31.12.2021 sporządzone przez Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o.- dla wartości księgowej, docelowe NOI, capex do poniesienia. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 31 grudnia 2021, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w złotych i euro zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Wartość księgowa Hampton by Hilton Old Town Gdańsk wynika z zawartej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.
3. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu.
4. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 31 grudnia 2021 roku.
5. W tabeli przedstawiono 100% wartości nieruchomości i zadłużenia projektów joint venture.
6. Zakres yieldów dla projektów biurowych: 4,405%-6,50%, dla projektów handlowych: 5.25%-8.25%, hotelowych: 7,25%-8,50%.
7. Docelowe NOI dla Royal Wilanów i Fabryki Norblina wyliczone zostały w oparciu o zawarte umowy najmu i planowany czynsz rynkowy dla powierzchni niewynajętych

Wartość księgowa (mln EUR)	Wartość księgowa (mln zł)	WAULT (w latach)	Zadłużenie (mln zł)	Docelowe NOI (mln zł)	Capex do poniesienia (mln zł)	Udział Grupy (%)
317	1 456	7,0	624	81	67	100%
121	555	4,8	246	37	3	100%
437	**2 011**		**871**	**118**	**70**	
12	55	4,1	37	5	1	100%
15	71	15,0	52	6	-	100%
8	35	4,4	25	3	1	100%
1	6	4,2	-	<1	-	100%
<1	1	3,1	-	<1	-	100%
3	12	-	-	-	-	100%
39	**179**		**114**	**14**	**1**	
476	**2 190**		**984**	**132**	**71**	
34	157	4,0	124	12	1	60%
9	43	6,6	19	3	-	66%
43	**199**		**143**	**15**	**1**	
519	**2 390**		**1 128**	**147**	**72**	

fot. Marcin Czechowicz

FABRYKA NORBLINA

GLA	65 681 m²
Biura	41 338 m²
Zdrowie i uroda	2 620 m²
Art. Spożywcze	123 m²
Gastronomia	10 196 m²
Rozrywka	8 079 m²
Pozostały handel	1 841 m²
Usługi	1 484 m²
Miejsca parkingowe podziemne	724
Wartość księgowa	1 456 mln zł
Docelowe NOI	81 mln zł
Obłożenie	88% (na dzień raportu)
WAULT	7,0 lat

fot. Marcin Czechowicz

Ubiegły rok był przełomowy dla Fabryki Norblina. Po kilkunastu latach intensywnych prac projektowych, budowlanych i konserwatorskich pofabryczny, zabytkowy teren powrócił na mapę stolicy. Na koniec sierpnia 2021 roku kompleks otrzymał pozwolenie na użytkowanie, a oficjalne otwarcie obiektu z udziałem władz miasta, dzielnicy, partnerów inwestycji i mediów odbyło się w listopadzie 2021. Fabryka Norblina to ponad 65 tys. m² powierzchni. Dominującą funkcję w projekcie stanowią nowoczesne biura, które są już w pełni wynajęte, a powierzchnia ponad 24 tys. m² od poziomu -1 aż do +2 to przestrzeń wielofunkcyjna z unikatową ofertą kulturalną, rozrywkową, gastronomiczną i handlowo-usługową.

Od historii do współczesności

Nasza historia związana z Fabryką Norblina zaczęła się w 2008 roku, kiedy zdecydowaliśmy się kupić pofabryczne zakłady i przywrócić je miastu z nowymi funkcjami. Kompleks to zabytek i symbol warszawskiego przemysłu. Jego początki sięgają połowy XVIII wieku, kiedy teren ten był podmiejską rezydencją Franciszka Ryxa – kamerdynera ostatniego króla Polski Stanisława Augusta. Dopiero później stopniowo przekształcał się w prężnie działające zakłady, jedne z najbardziej rozpoznawalnych w ówczesnej Warszawie. Fabryka najbardziej znana była z platerowanej galanterii stołowej, której okres świetności przypadł na koniec XIX wieku, jednak

największą skalę działania zakłady osiągnęły nieco później, dzięki produkcji prefabrykatów. Działania wojenne i Powstanie Warszawskie doprowadziły do stopniowej degradacji obiektu. Po wojnie fabryka została odbudowana w czynie społecznym, upaństwowiona i pod nazwą Walcownia Metali „Warszawa" funkcjonowała aż do 1981 roku.

Rewitalizacja pofabrycznego kompleksu okazała się procesem niezwykle wymagającym i skomplikowanym zarówno na etapie projektu, jak i budowy. Pierwsza faza inwestycji obejmowała prace przygotowawcze, m.in. opracowywanie koncepcji zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, gromadzenie niezbędnej dokumentacji oraz uzyskiwanie wymaganych zezwoleń administracyjnych. Następnie, przez

blisko cztery lata prowadzone były prace budowlane i konserwatorsko-restauratorskie, w które zaangażowanych było w kluczowych momentach 1000 pracowników i ponad 100 konserwatorów. Podczas rewitalizacji przy trzech zabytkowych budynkach przeprowadziliśmy spektakularne operacje budowlane. Była to m.in. niezwykle rzadko stosowana relokacja jednego z historycznych budynków. Ważący 900 ton relikt domu fabrycznego Edwarda Luckfielda z powodu konieczności przeprowadzenia prac podziemnych przy parkingu został przesunięty o 15 metrów. Po pięciu miesiącach powrócił na swoje pierwotne miejsce. Kolejnym niezwykle ciekawym procesem budowlanym było podwieszenie dwóch zabytkowych budynków - dawnego laboratorium mechanicznego oraz hartowni z XIX wieku, które łącznie ważyły 750 ton. Podwieszenie obiektów, które trwało 11 miesięcy zastosowane zostało w celu przeprowadzenia prac przy płycie fundamentowej.

Dzięki inwestycji pofabryczne budynki wróciły do czasów swojej świetności, a nad nimi nadbudowana została ośmiopiętrowa, nowoczesna przestrzeń biurowa utrzymana w industrialnym klimacie. Autorem projektu architektonicznego jest pracownia PRC Architekci, Głównym Wykonawcą inwestycji - firma Warbud SA, z którą współpracowały m.in. Soletanche Polska, Maat4 i TKT Engineering. Za działania związane z konserwacją zabytków odpowiadała firma Monument Service.

Rewitalizacja na światową skalę

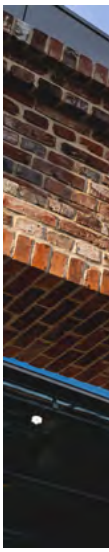
Prace studyjne nad obecnie zrealizowanym konceptem rewitalizacji rozpoczęły się w 2008 roku. Na tym etapie wszystkie zabytkowe obiekty były już w bardzo złym stanie technicznym. Dzięki ogromnemu wysiłkowi pracowników Muzeum Przemysłu oraz Dyrekcji Muzeum Techniki NOT, którzy funkcjonowali na tym terenie od 1982 roku, przetrwał niemal kompletny ciąg technologiczny Walcowni Metali „Warszawa". Tak też powstał trzon współczesnej kolekcji muzealnej Fabryki Norblina, na którą składa się 10 budynków, a także około 50 maszyn i urządzeń, stanowiących wspólnie czytelną opowieść o tym, jak funkcjonował tutejszy zakład przemysłowy. Podstawową zasadą, jaka przyświecała działaniom konserwatorskim był autentyzm, szczególnie istotny w odniesieniu do zabytkowych maszyn. W ramach prac konserwatorskich pozostawiliśmy świadczące o historii obiektów ślady zużycia, drobne uszkodzenia, patynę, a także improwizowany i prowizoryczny charakter niektórych części maszyn oraz elementów wnętrza, pochodzących między innymi z okresu odbudowy po II Wojnie

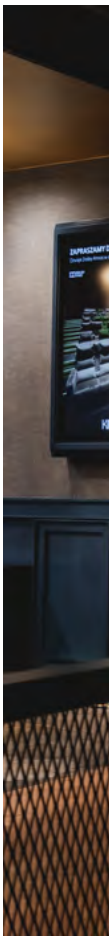
fot. Marcin Czechowicz

Światowej. Ostateczny kształt ekspozycji jest wynikiem wdrożenia równolegle kilku idei konserwatorskich. Prace prowadzone były zarówno na miejscu, jak i w pracowniach konserwatorskich. Wiele maszyn zabytkowych zostało pozostawionych w ich pierwotnych lokalizacjach, tam gdzie związek technologii z architekturą stanowił istotną wartość historyczną. Dokonaliśmy także relokacji wybranych maszyn w celu uzyskania największej dostępności dla osób oglądających ekspozycję muzealną. W ramach prowadzonych działań konserwatorskich zachowaliśmy nie tylko zabytki architektury oraz zabytkowe maszyny, ale również towarzyszącą im infrastrukturę, dzięki której powiązania funkcjonalne i technologiczne stały się w pełni czytelne. To blisko 380 reliktów z dawnych zakładów wśród których znajdują się m.in. trasy fabrycznej kolejki wąskotorowej wraz z jeżdżącymi po nich wózkami, posadzki z płyt żeliwnych stanowiące przestrzenie komunikacyjne między torowiskami a większymi maszynami, przewody instalacyjne łączące ze sobą maszyny, zabytkowe wentylatory mechaniczne, suwnice, ślady drewnianych konstrukcji służących magazynowaniu metalowego złomu oraz inne liczne, drobne elementy metalowe rozsiane po całym zespole fabrycznym.

W ramach współczesnych prac budowlanych odtworzyliśmy od strony ulicy Prostej, będącej jedną z ważniejszych arterii komunikacyjnych Warszawy, historyczną urbanistykę zakładu, uzupełniając luki po brakujących budynkach nowymi bryłami utrzymanymi w historycznej skali. W ramach tych prac zachowaliśmy dominantę urbanistyczną, jaką była wieża akumulatora hydraulicznego, obecnie wykonana jako obiekt w całości przeszklony. Powstała w ten sposób rekonstrukcja historycznej wewnętrznej uliczki fabrycznej. Oba nowe obiekty w pierzei ulicy Prostej, dzięki obejmującym całe elewacje przeszkleniom, stanowią ogromne gabloty muzealne zapraszające przechodniów do Muzeum Fabryki Norblina.

W efekcie trwających cztery lata prac zostało stworzone miejsce szczególne na mapie Polski, którego wartość polega na realizacji potrzeb ludzi współczesnych bez utraty głosów tych przemawiających do nas z przeszłości. Ducha tego miejsca możemy w pełni poczuć zapoznając się z ekspozycją stałą Muzeum Fabryki Norblina.





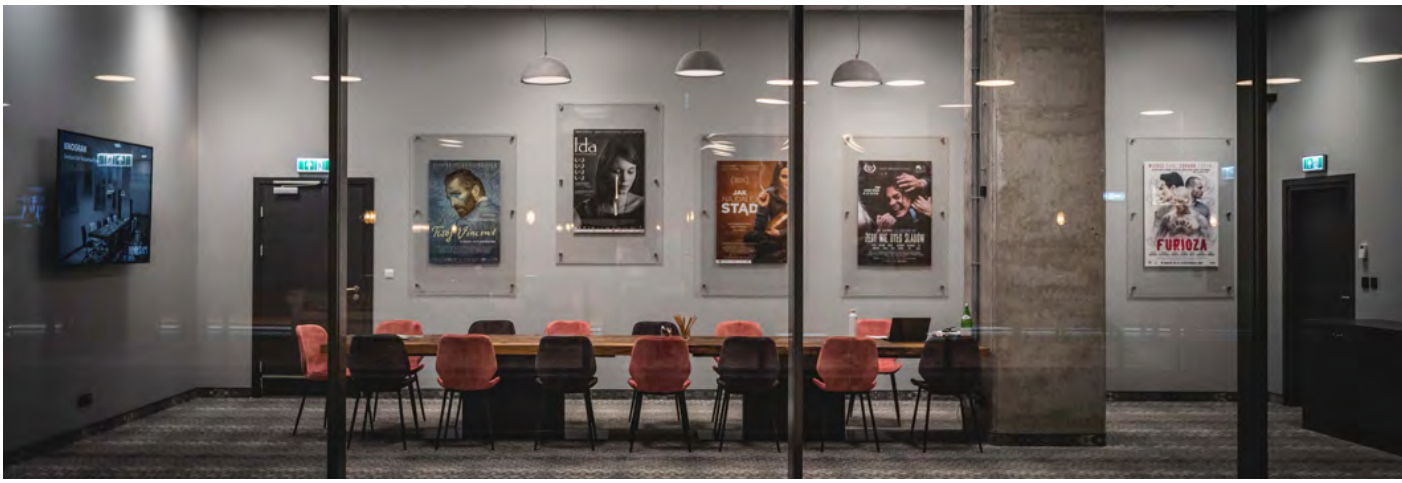
Unikatowe muzeum

Odrestaurowane z wielką pieczołowitością zabytkowe budynki, maszyny oraz kolekcję platerów będących dziełami sztuki użytkowej, podziwiać można obecnie w Muzeum Fabryki Norblina, gdzie dostępne są cztery ścieżki zwiedzania – Architektura i Budynki, Maszyny i Urządzenia, Ludzie oraz Wyroby. Piąta ścieżka łączy elementy czterech głównych. Każda z nich dostępna jest w trzech wariantach: Rodzina, Turysta i Ekspert. Prezentowana na stałej wystawie historia sięga 240 lat wstecz. Nasi goście rozpoczynają podróż przez dzieje tego terenu od XVIII w., kiedy był on jeszcze własnością Franciszka Ryxa, poprzez lata świetności zakładu Norblin, Bracia Buch i T. Werner, aż do powojennej działalności jako Walcownia Metali „Warszawa". Muzeum pokazuje także losy tego miejsca po 1982 roku, kiedy zakończona została fabryczna produkcja. Zwiedzający mogą poznać dzieje rodzin Wernerów i Norblinów, a także sylwetki znaczących historycznie dla fabryki postaci – m.in. Franciszka Ryxa, czy Julii Keilowej – wybitnej projektantki międzywojennej, która tworzyła dla najważniejszych polskich zakładów plateniczych – w tym Fabryki Norblina. Sama koncepcja Muzeum jest nietypowa, ponieważ obiekty muzealne zlokalizowane są na całej przestrzeni kompleksu i dzięki temu włączone są w życie współczesnego miasta. Muzeum zostało zarejestrowane i uzgodniło regulamin z Ministerstwem Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Od momentu rejestracji znajduje się pod jego merytoryczną opieką i nadzorem.

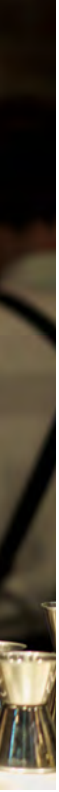
Fabryka kultury, rozrywki i kulinariów

Fabryka Norblina to wielofunkcyjność na szeroką skalę i wyróżniające się koncepty, z których wprowadzenia jesteśmy jako inwestor bardzo dumni. W przestrzeniach kompleksu mieści się najwyższej jakości butikowe kino KinoGram. Swoim wystrojem nawiązuje do industrialnego stylu i historii kompleksu. Wnętrza sal kinowych utrzymane są w artystycznym stylu vintage, przywodzącym na myśl złotą erę amerykańskich kin studyjnych. W siedmiu kameralnych i zaprojektowanych z dbałością o każdy szczegół salach może zasiąść 525 widzów, a największa z nich mieści 115 osób. Każda sala wyposażona jest w wygodne aksamitne kanapy i fotele oraz drewniane stoliki. Sale kinowe wyposażono w najwyższej jakości rozwiązania technologiczne. Jako jedno z nielicznych kin w Polsce KinoGram ma aż dwie sale z systemem dźwiękowym Dolby ATMOS. We foyer znajduje się 14-metrowy bar, w którym zamówić można przekąski oraz napoje. Na co dzień widzowie mogą dodatkowo obejrzeć wystawy galerii sztuki Flow Art House, a w weekendy posłuchać muzyki na żywo. KinoGram jest też jedynym kinem w Europie eksponującym oryginalną statuetkę Oscara. Jej polski zdobywca, kompozytor Jan A.P. Kaczmarek, udostępnił kinu swoje trofeum zdobyte za muzykę do filmu „Marzyciel". KinoGram ma własny festiwal filmów krótkometrażowych - KinoGram International FIlm Festival. W jego przestrzeniach swoją siedzibę ma Gildia Reżyserów Polskich z Agnieszką Holland, Małgorzatą Szumowską, Andrzejem Saramonowiczem, Pawłem Pawlikowskim oraz innymi uznanymi reżyserami. Gildia objęła kino swoim wsparciem merytorycznym. W każdy poniedziałek odbywają się ponadto spotkania reżyserskie z widzami po seansach filmowych.

Na teren kompleksu po czterech latach do swojej macierzystej siedziby powrócił BioBazar, pierwszy w Polsce targ z ekologiczną, certyfikowaną żywnością, który swoją działalność zainaugurował 11 lat temu właśnie tutaj. Wystawcy oferują tu produkty sezonowe, lokalne, ale także te pochodzące z całego świata. W jednej z zabytkowych hal – dawnej Ciągarni II, gdzie teraz znajduje się BioBazar można napić się wyśmienitej kawy, działa tu także BioBazar Bistro, który zaprasza na pyszne dania przygotowane na bazie produktów dostępnych u wystawców targu. BioBazar to nie tylko miejsce zakupów, ale również przestrzeń edukacyjna, w której odbywają się pokazy kulinarne, szkolenia czy warsztaty. Tego typu działania pozwalają na realizację ważnej misji służenia środowisku, promocji zdrowia i dobrostanu naszej planety. Do dyspozycji klientów BioBazaru jest ponad 70 wystawców oraz kilkanaście tysięcy produktów.



W październiku 2021 roku w Fabryce Norblina rozpoczęła działalność największa w Warszawie strefa gastronomiczna – Food Town. W pięciu zabytkowych halach, na powierzchni 3,5 tys. m² znajduje się ponad 20 konceptów inspirowanych trendami z całego świata. Znajdziemy tu kawiarnie, restauracje śniadaniowe, a także bardzo szeroką ofertę obiadową obejmującą różne kuchnie europejskie, bliskowschodnie, azjatyckie, tex-mex i amerykańską oraz niestandardowe koncepty vege i vegan. Wiele z nich pod szyldami, które goszczą w Polsce po raz pierwszy. Restauracje zlokalizowane są w czterech zabytkowych halach, piąta dedykowana jest wydarzeniom rozrywkowym i kulturalnym.



Food Town to wyjątkowe miejsce w otoczeniu przepięknej, historycznej architektury, z muzyką w tle i ofertą, która pobudza kubki smakowe każdego gościa. Funkcjonują tu ponadto cztery tematyczne bary - Old Shaker, Amaro Mio!, Gimlet oraz Pandan, nad którymi pieczę sprawuje 50-osobowy zespół pod dowództwem wielokrotnego zdobywcy światowych tytułów barmańskich – Tomka Małka.

Fabryka Norblina gości w swoich przestrzeniach klimatyczny Piano Bar zlokalizowany w jednym z najstarszych obiektów kompleksu, sięgającym czasów pierwszego właściciela tych terenów, Franciszka Ryxa. Piano Bar to wyjątkowe miejsce, pełne dobrej muzyki wykonywanej na żywo przez profesjonalnych artystów. Ofertę lokalu uzupełniają serwowane napoje i przekąski. Piano Bar to również idealna przestrzeń na organizację koncertów, eventów firmowych oraz imprez prywatnych.

W naszym kompleksie na styku sztuki, nauki i technologii powstała także jedyna w Polsce multimedialna galeria sztuki i edukacji Art Box Experience, która odmieni kulturalne oblicze Warszawy. Goście odwiedzający galerię mogą zanurzyć się w światy wykreowane za pomocą zaawansowanych technologii. Uczestniczyć będą w spektaklach wizualno-dźwiękowych w stopniu dotąd niespotykanym – z gwarancją niezwykłych wrażeń. Artystyczne wystawy tworzone są przy współudziale nominowanego do nagrody Oskara warszawskiego Studia Platige Image. Ta jedyna w swoim rodzaju multimedialna instalacja jest złożona z kilkudziesięciu zintegrowanych mobilnych ekranów, na których pojawiają się specjalnie opracowane, uzupełniające się projekcje. Powstałe w ten sposób wiarygodnie ożywione światy będą otaczać uczestników ze wszystkich stron. Obecnie goście mogą odwiedzać już wystawę: „Retro Warszawa" – opartą na archiwalnych zdjęciach prezentujących Warszawę sprzed 100 lat. Digitalizowana jest także wystawa „Save The Planet" będąca podróżą w najodleglejsze zakątki globu z misją ratowania Ziemi. W przestrzeni Art Box Experience mogą odbywać się wystawy sztuki, koncerty multimedialne, wizualizacje na żywo, eventy korporacyjne, premiery, streamingi czy zawody e-sportowe.

Kolejnym niezwykłym konceptem, który już w kwietniu br. pojawi się w Fabryce Norblina będzie Apple Muzeum Polska, posiadające w swoich zbiorach ponad 1500 eksponatów związanych w bezpośredni sposób z historią rozwoju i ewolucji produktów najbardziej rozpoznawalnej marki technologicznej jaką jest Apple. Kolekcja swoim zasięgiem prezentuje nie tylko stare komputery, ale także software, hardware, peryferia, multimedialne nośniki z filmami wyprodukowanymi przez Apple oraz wszelkie formy promocyjne i informacyjne pochodzące z epoki, jak unikalne plakaty, pamiątkowe gadżety, ulotki, instrukcje i magazyny bran-

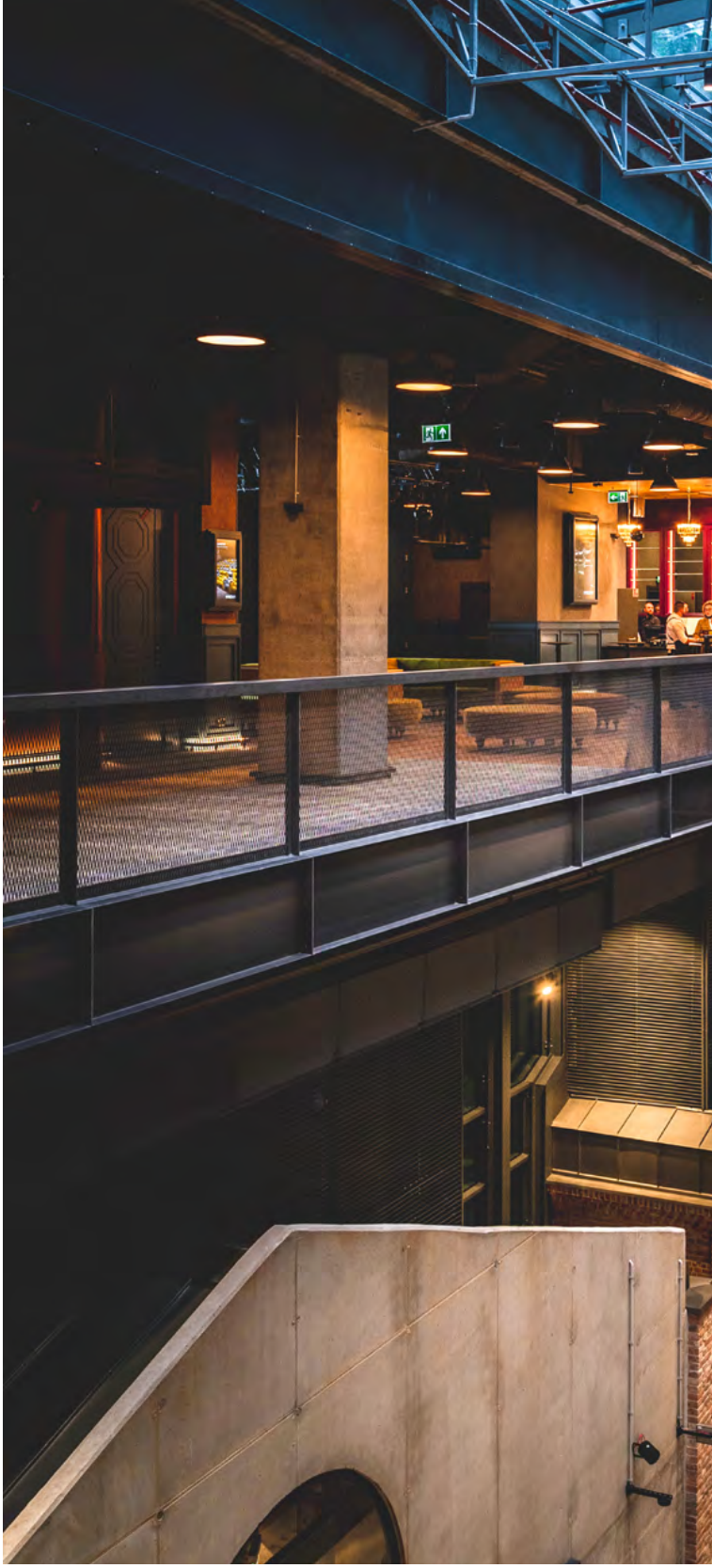
żowe. Tak kompletny i przekrojowy kontent czyni muzeum wyjątkowym nie tylko w skali Polski. Jest to najbardziej unikalna i największa kolekcja na świecie.

Niech żyje sztuka

Z historią Fabryki Norblina nierozerwalnie związana jest kultura i sztuka w nawiązaniu do pasji pierwszych właścicieli Fabryki oraz ich filantropijnej działalności. Ukłonem w kierunku kulturalnej spuścizny Norblinów jest powołana do życia Fundacja Fabryki Norblina, promująca młodych zdolnych artystów na zasadzie mecenatu. Fundacja wspiera rozmaite gałęzie sztuki, m.in. film, muzykę, design, organizuje też inicjatywy z udziałem największych autorytetów polskiej sceny artystycznej. Flagowym projektem Fundacji jest program stypendialny Music MasterClass z udziałem Mistrzów: Natalii Przybysz, Hani Rani, Adama Sztaby, Marka Napiórkowskiego, Kuby Badacha, Andrzeja Smolika i Piotra Metza oraz Mentorów Merytorycznych: Radka Łukasiewicza – teksty, Gabi Drzewieckiej – współpraca z mediami; Kamili Polit – coaching artystyczny, mec. Macieja Ślusarka – prawo autorskie, Wojciecha Olszaka – produkcja.

Fundacja ma także na swoim koncie współpracę z Akademią Sztuk Pięknych w Warszawie w ramach konkursu „A nuż widelec" na projekt plakatu opartego o wyroby pochodzące z dawnych zakładów, a także w ramach inicjatywy „O(d)twórz drzwi". Zespół składający się ze studentów oraz absolwentów Wydziału Grafiki i Malarstwa, pod kierownictwem dr. hab. Jana Mioduszewskiego oraz dr. Marcina Władyki dokonał reinterpretacji artystycznej ośmiu par drzwi pochodzących ze starej fabryki.

W przestrzeni Fabryki Norblina swoje miejsce znalazły także historyczne wózki, które dawniej sunęły po zachowanych tu szynach. Obecnie dzięki współpracy ze School of Form zyskały nowe życie jako ławki. Ponadto wózki zostały wykorzystane jako podstawy



Kinga Nowakowska - witamy w Fabryce Norblina

Sylwia Filewicz - wyzwania na placu budowy

Artur Setniewski - rewitalizacja Fabryki Norblina

Igo Galas - architektura kompleksu

do ekspozycji muzealnej kolekcji platerów, a także stoliki w konceptach naszych najemców.

Gości Fabryki Norblina witają trzy dzieła wybitnych polskich artystów. Na zewnętrznej ścianie historycznej zabudowy (u zbiegu ulic Żelaznej oraz Prostej) na 90 m² powierzchni wykonany został mural na podstawie obrazu Edwarda Dwurnika z 2009 r., pt. „Zakłady Norblina". Dwa pozostałe dzieła malarskie znajdują się wewnątrz kompleksu. Obraz Poli Dwurnik stanowi artystyczne zaproszenie do Muzeum Fabryki Norblina, natomiast mural Tytusa Brzozowskiego, nawiązujący do otwartego na miasto kompleksu, pojawił się na ścianie przy głównym wyjściu z parkingu.

Fabryka Norblina w Twojej kieszeni

Cały kompleks Fabryki Norblina posiada autorską, dedykowaną temu miejscu aplikację budynkową, oferującą trzy poziomy dostępności: dla gości, najemców biurowych oraz dla dostawców. Dzięki takiemu rozwiązaniu odwiedzający kompleks mogą poznać naszych najemców, sprawdzić wydarzenia na nadchodzące tygodnie, skorzystać ze zniżki płacąc za miejsce parkingowe lub zakupić bilet na seans filmowy do kina. Pracownikom biur aplikacja umożliwia z kolei zdefiniowany dostęp do poszczególnych części budynku od momentu wjechania na parking do samego wejścia do biura. Natomiast dostawcy towarów do obiektu korzystać mogą z rezerwacji miejsca parkingowego w strefie dostaw. Aplikacja jest dostępna do pobrania bezpłatnie. Sukcesywnie są do niej dokładane kolejne moduły i funkcjonalności.

Royal Wilanów

ROYAL WILANÓW

GLA	36 853 m²
Biura	25 542 m²
Zdrowie i uroda	4 746 m²
Art. Spożywcze	2 235 m²
Gastronomia	1 929 m²
Pozostały handel	1 994 m²
Usługi	407 m²
Miejsca parkingowe podziemne	908
Termin realizacji	Wrzesień 2015
Wartość księgowa	555 mln zł
Docelowe NOI	37 mln zł
Obłożenie	100% (na dzień raportu)
WAULT	4,8 roku

www.royal-wilanow.pl /royal.wilanow /royal_wilanow

Royal Wilanów to funkcjonujący od 2015 roku wielofunkcyjny budynek klasy A+ o nowocześnie zaprojektowanej przez pracownię JEMS powierzchni. Posiada zróżnicowaną ofertę sklepów, restauracji, kawiarni, butików, punktów usługowych czy salonów kosmetycznych i fryzjerskich. Budynek został zaprojektowany z dbałością o środowisko i posiada certyfikat BREEAM na poziomie „Very Good". W wewnętrznych atriach rosną drzewa, w recepcjach przez wszystkie piętra pnie się naturalna roślinność, a na dachu budynku znajduje się miejska pasieka. Royal Wilanów otaczają ogólnodostępne zielone place i tereny rekreacyjne z trampolinami, ścianką wspinaczkową, atrakcjami dla dzieci i boiskami. Latem odbywają się tu pokazy kina letniego, koncerty z muzyką na żywo i wydarzenia organizowane wspólnie z władzami dzielnicy, a zimą okoliczni mieszkańcy mogą korzystać z lodowiska. Dzięki temu Royal Wilanów pełni funkcję tętniącego życiem dzielnicowego centrum, będącego integralnym elementem miejskiej tkanki.

Dużą uwagę poświęcamy zrównoważonemu transportowi. Wiosną 2021 roku na parkingu podziemnym budynku została otwarta nowa, czterostanowiskowa, ogólnodostępna i zarazem najszybsza jak do tej pory stacja ładowania pojazdów elektrycznych w Warszawie. To w tej chwili jedyne miejsce o takich parametrach (2 złącza dysponujące prądem stałym o mocy 100 kW) w stolicy, przystosowane do obsługi wszystkich, a nie tylko wybranych modeli samochodów. Jest otwarta całodobowo i dostępna dla wszystkich – nie tylko najemców czy klientów obiektu. Budynek posiada także liczne udogodnienia dla rowerzystów: parkingi, szatnie z prysznicami, samoobsługowe stacje naprawy rowerów, a w sąsiedztwie znajduje się stacja roweru miejskiego.

Strategia inwestycyjna stawiająca na projekty wielofunkcyjne i miastotwórcze, okazała się być niezwykle skuteczna w przypadku aktualnej sytuacji epidemiologicznej. Poziom najmu całego budynku wynosi 100%. Negocjacje nowych umów trwały pomimo wybuchu pandemii, która znacząco zmieniła dotychczasowe funkcjonowanie budynków biurowych. W latach 2020-2022 udało nam się wynająć i zrekomercjalizować blisko 19 000 m² powierzchni. Konieczne było wdrożenie nowych elementów strategii zarządzania obiektem, m.in. uwzględniających niezbędność utrzymywania reżimu sanitarnego. W Royal Wilanów jest to realizowane przez zespół Office Doctor, która regularnie dezynfekuje części wspólne oraz pomieszczenia najemców. Dodatkowo, na początku 2021 roku uruchomiony został punkt, w którym możliwe jest wykonanie komercyjnych testów wykrywających obecność wirusa COVID-19 oraz wirusa grypy. Placówka działa 7 dni w tygodniu i jest ogólnodostępna – nie tylko dla pracowników Royal Wilanów, ale także okolicznych mieszkańców.

Ze względu na architekturę – niską zabudowę, dużą ilość klatek schodowych i wejść, wewnętrzne patio oraz rozległy teren zielony wokół – obiekt okazał się być naturalnie bezpieczniejszym miejscem, gdzie

przepływ ludzi rozkłada się na większej przestrzeni. Kluczową rolę odegrała lokalizacja budynku w granicznej dzielnicy miasta, przy popularnej trasie Warszawa-Konstancin Jeziorna, poza ścisłym centrum oraz w otoczeniu Miasteczka Wilanów. W trakcie pandemii nabrała ona znaczenia ze względu na model pracy zdalnej i hybrydowej. W przypadku Royal Wilanów potwierdza się również wyraźnie zauważalny trend wzrostu zapotrzebowania na elastyczną powierzchnię biurową. Widać to doskonale na przykładzie naszego autorskiego co-workingu – Bee Creative, funkcjonującego właśnie w tym obiekcie. To 650 m² kreatywnie zaaranżowanej powierzchni dedykowanej freelancerom, małym firmom czy osobom pracującym zdalnie. Cała dostępna oferta przestrzeni biurowej jest obecnie wynajęta, a ilość zapytań i zapotrzebowanie na kolejne metry – stale rośnie.

Lokalizacja

Inwestycja położona jest w samym sercu Wilanowa, w prestiżowym sąsiedztwie zabytkowego Pałacu Wilanowskiego, ratusza dzielnicy i w otoczeniu nowoczesnych osiedli mieszkaniowych. Bezpośrednia dostępność przystanków komunikacji miejskiej daje możliwość szybkiego połączenia z centrum miasta. Ukończenie budowy południowej obwodnicy Warszawy S2 znacznie poprawiło dostęp do innych dzielnic miasta, a także miast satelickich Warszawy. Otwarty w grudniu 2021 roku tunel bezpośrednio łączący S2 z Wilanowem widocznie ograniczył ruch co zaowocowało skróceniem czasu dojazdu do budynku. Jednocześnie, ważne dzielnicowe drogi zostały rozbudowane i poszerzone zapewniając bezpośrednie połączenie między Wilanowem a Ursynowem. Uruchomione zostały 2 nowe linie autobusowe łączące Wilanów i Ursynów oraz dzielnicę Wawer położoną po drugiej stronie Wisły.

P

GALERIA ZASPA

GALERIA ZASPA

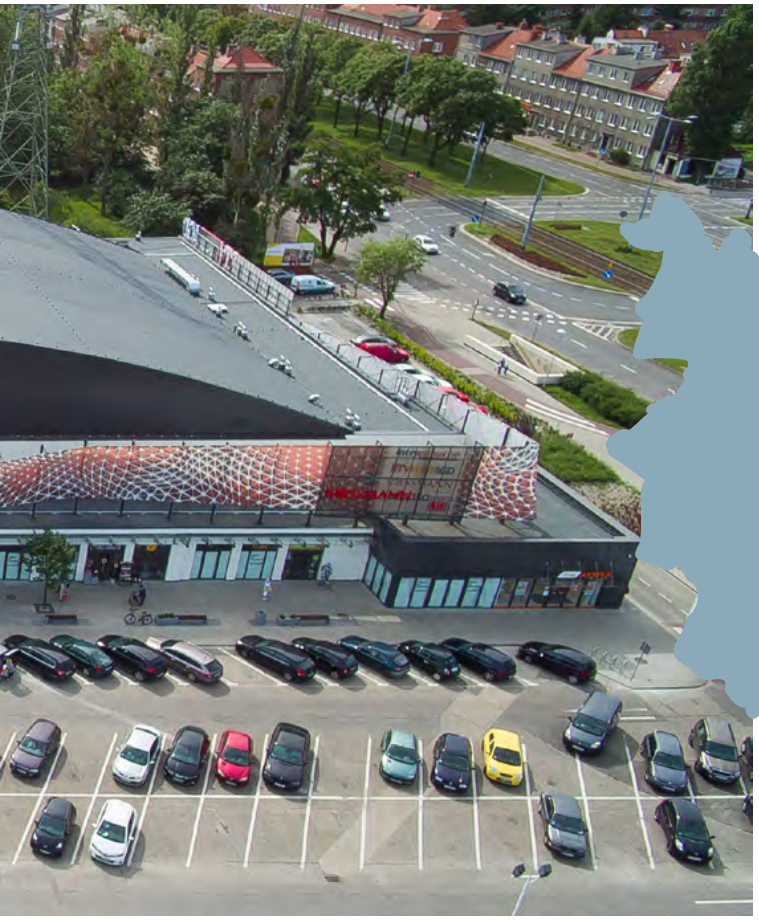
GLA	8 670 m²
Termin realizacji	Kwiecień 2016
Wartość księgowa	55 mln zł
Docelowe NOI	5 mln zł
Obłożenie	90%
WAULT	4,1 roku

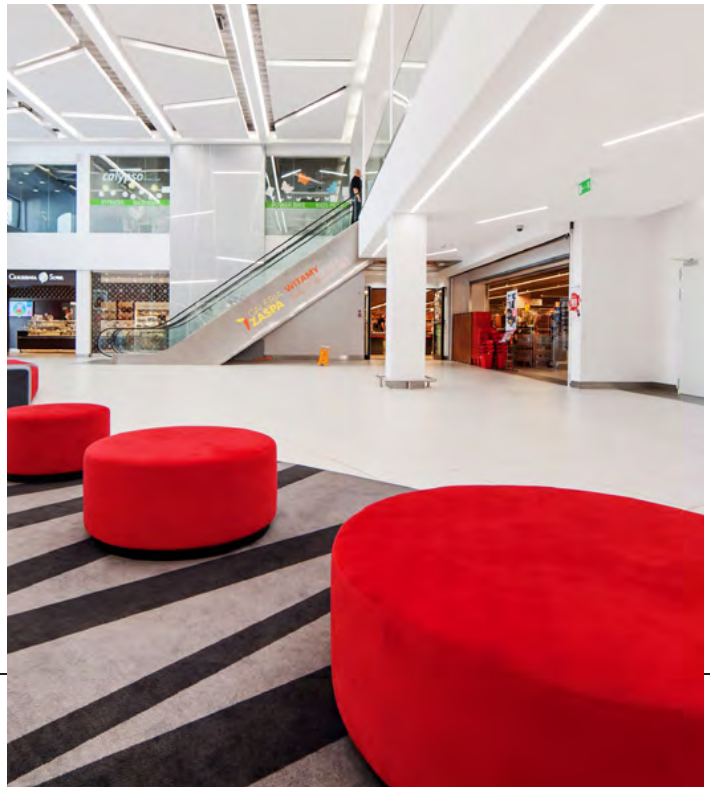
www.etcgdanskgaleriazaspa.pl /galeriazaspa

Galeria Zaspa to miejsce pierwszego wyboru dla mieszkańców gdańskiej dzielnicy Zaspa. To tu klienci mają szansę kupić potrzebne artykuły i załatwić niezbędne sprawy. Supermarket Intermarché, drogeria Rossmann, piekarnie i cukiernie czy liczne punkty usługowe takie jak bank, kantor, pralnia, apteka czy laboratorium medyczne – wszystko znajduje się w jednym miejscu. Galeria systematycznie bierze udział w lokalnych inicjatywach. Rokrocznie pojawia się w gronie sponsorów m.in. podczas dzielnicowego Święta Zaspy. Stale współpracuje z Geneva Trust Polska dzięki czemu mieszkanki okolicy kilkanaście razy w roku mają okazję wykonać bezpłatne badania mammograficzne. Centrum przyłącza się także do akcji charytatywnych oraz wspierających inicjatywy pro klimatyczne – jak WWF - Godzina dla Ziemi. Mimo trwającej pandemii koronawirusa w 2021 roku zostały podpisane umowy z nowymi najemcami: sklepem Maxi ZOO oraz Szkołą Językową – Gerlang.

Kluczowi najemcy

Intermarché, Euro RTV AGD, Pepco, KiK, Rossmann, Maxi Zoo, PKO BP, Apteka DOZ, Dominos Pizza, YES





Lokalizacja

Atutem galerii jest jej doskonała lokalizacja w sercu gdańskiej dzielnicy Zaspa w otoczeniu licznych osiedli mieszkaniowych. W bezpośrednim sąsiedztwie centrum dostępne są połączenia autobusowe i tramwajowe, a sama galeria dysponuje blisko 200 naziemnymi miejscami parkingowymi dla klientów.

HAMPTON BY HILTON OLD TOWN GDAŃSK

GLA	8 884 m²
Hotel	8 219 m²
Handel	665 m²
Termin realizacji	Czerwiec 2018
Wartość księgowa	71 mln zł
Docelowe NOI	6 mln zł
Obłożenie	100%
WAULT	15 lat

Otwarty w 2018 roku hotel Hampton by Hilton Old Town Gdańsk zlokalizowany jest w samym sercu gdańskiego Głównego Miasta, gdzie niegdyś znajdowało się kultowe Gdańskie Centrum Filmowe. W nowoczesnych wnętrzach hotelu swoje miejsce znalazły elementy przypominające o wyjątkowej historii miejsca. Cechą charakterystyczną, wyróżniającą obiekt, jest kameralna sala kinowa w stylu retro, usytuowana w zabytkowych podziemiach hotelu. W holu głównym znajduje się również również metalowa, odrestaurowana brama, która prowadziła wcześniej do kina. Udało się także poddać renowacji fragment pamiątkowego sgraffito z herbem Gdańska, które zdobiło ścianę kinowego holu, a obecnie jest wyeksponowane w lobby.

Hotel dysponuje 174 pokojami, strefą biznesową z dwoma salami konferencyjnymi oraz całodobową siłownią. W czterokondygnacyjnym budynku poza częścią hotelową znajduje się także powierzchnia handlowo-usługowa, na której działają m.in. Manufaktura Nalewki oraz naleśnikarnia Pan Kejk. Od początku otwarcia hotel utrzymuje się w czołówkach rankingów serwisów turystycznych tj. Booking.com, Trivago.pl czy Travelist.pl, a w 2021 roku zdobył nagrodę Travelers' Choice portalu Tripadvisor.

Lokalizacja

Hotel mieści się w samym sercu gdańskiej starówki w kwartale ulicy Długiej, Kaletniczej, Piwnej i Lektykarskiej. Obiekt jest położony w odległości ok. 1,5 km od dworca kolejowego Gdańsk Główny oraz ok. 15 km od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy. Niewątpliwym atutem tej lokalizacji jest sąsiedztwo najpopularniejszych zabytków miasta, takich jak: Bazylika Mariacka (50 m), pomnik Neptuna (150 m) czy Żuraw, a także prestiżowych mieszczańskich kamieniczek, licznych kawiarni i restauracji.

LIDL
fitfabric
ROSSMANN
GALERIA HANDLOWA
PIEKARNIA
CUKIERNIA
EURO APTEKA

STREET MALL VIS À VIS ŁÓDŹ

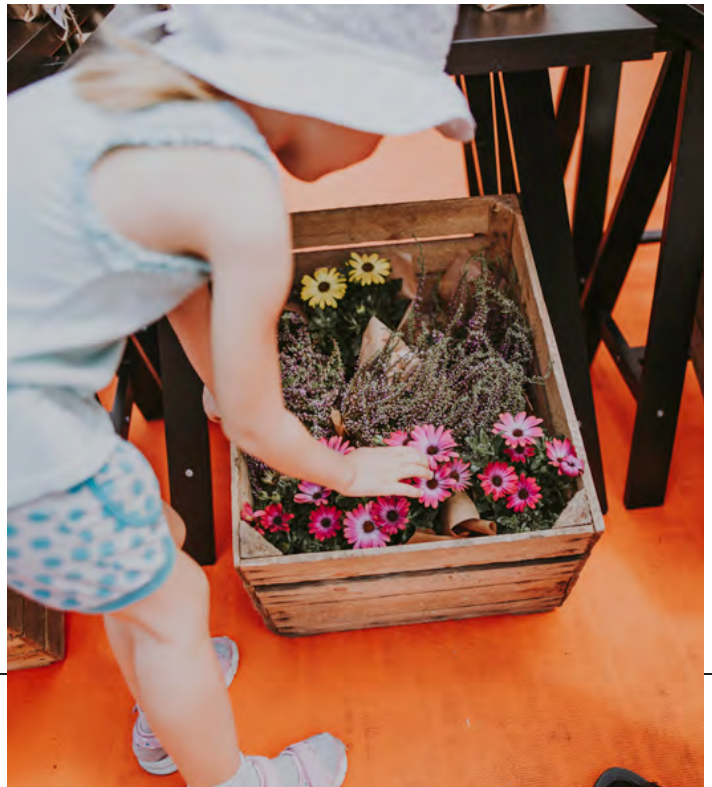
GLA	5 711 m²
Termin realizacji	Grudzień 2014
Wartość księgowa	35 mln zł
Docelowe NOI	3 mln zł
Obłożenie	94%
WAULT	4,4 roku

www.visavis-streetmall.pl/lodz /streetmall.visavis.lodz/

Vis à Vis Łódź funkcjonuje od grudnia 2014 roku. To wygodne centrum handlowe typu convenience o powierzchni ponad 5.700 m², które zlokalizowane jest na północy miasta, na terenie jednej z największych łódzkich dzielnic – Bałut. W pasażu znajduje się supermarket Lidl, 16 lokali usługowo-handlowych oraz ponad 100 miejsc parkingowych. Formuła Street Mall Vis à Vis jest oparta na idei szybkich i wygodnych zakupów. Otwarcie handlu na zewnątrz, wejścia do lokali dostępne bezpośrednio z ulicy i parkingu, ograniczone do minimum powierzchnie wspólne nabrały nowego znaczenia w trakcie trwania pandemii, gdy bezpieczeństwo i dystans społeczny stały się głównymi kryteriami wyboru miejsca zakupów. Koncept kameralnych obiektów handlowych, jakim jest Street Mall Vis à Vis, najszybciej wracał do poziomów odwiedzalności sprzed pandemii.

Kluczowi najemcy

Lidl, Pepco, Rossmann, FitFabric fitness club, Domino's Pizza, Euro Apteka, M&P Alkohole Świata



Lokalizacja

Street Mall Vis à Vis jest zlokalizowany północnej części Łodzi w otoczeniu największych osiedli mieszkaniowych, w bezpośrednim sąsiedztwie marketu Castorama. Lokalizacja w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych miasta – skrzyżowania ulicy Zgierskiej, alei Włókniarzy oraz ulicy Sikorskiego zapewnia doskonałą ekspozycję oraz bardzo dobry dostęp komunikacyjny, zarówno dla okolicznych mieszkańców, jak i dla pracujących w Łodzi mieszkańców Zgierza.

ETC SWARZĘDZ

GLA	20 886 m²
Termin realizacji	Październik 2017
Wartość księgowa	157 mln zł
Docelowe NOI	12 mln zł
Obłożenie	92%
WAULT	4 lata
Udział Grupy	60%
JV partner	Akron Group

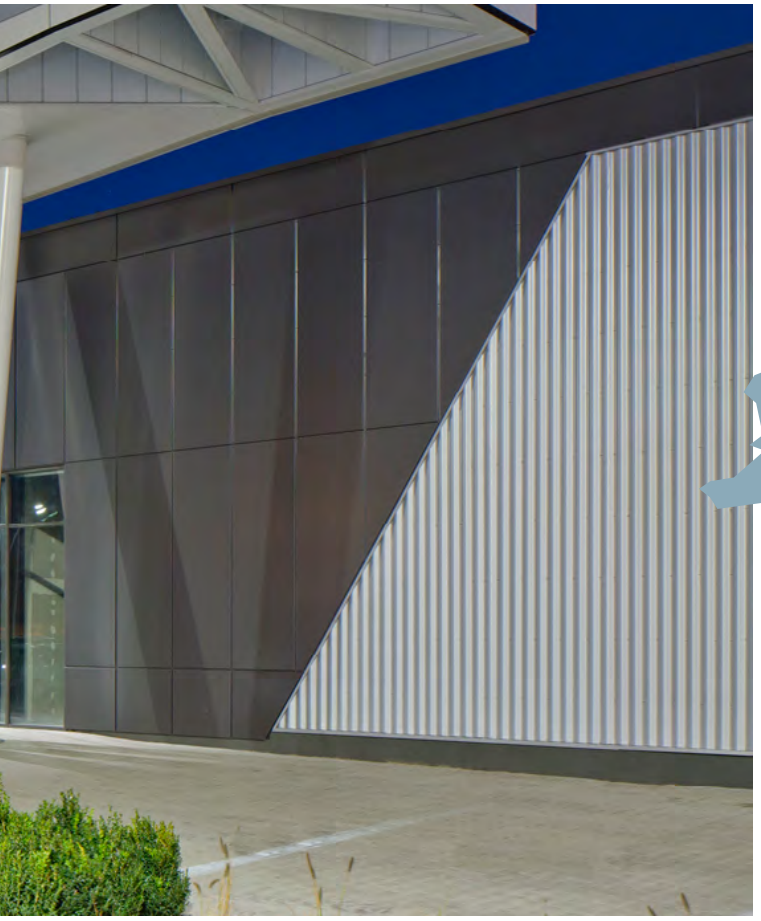
www.etcswarzedz.pl /ETCswarzedz

ETC Swarzędz to znacznie więcej niż centrum handlowe. Po modernizacji, rekomercjalizacji i repozycjonowaniu, które miało miejsce w 2016 roku w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupy Capital Park i Akron Group - ETC oprócz bogatej oferty modowej i usługowej proponuje liczne wydarzenia dla lokalnej społeczności oraz jest jednym z ich ulubionych miejsc spotkań.

Centrum współtworzą znane marki m.in. CCC, Deichman, Sinsay, Reserved, Top Secret, YES, jak również lokalni przedsiębiorcy. Portfolio ETC uzupełniają również ważne punkty usługowe, liczne restauracje, salon fryzjerski i klub fitness. Do dyspozycji klientów pozostają także plac zabaw dla dzieci oraz miejsca dedykowane wypoczynkowi. ETC Swarzędz jest miejscem rodzinnej rozrywki. Spotkania z Mikołajem, warsztaty dla dzieci i zabawy z nagrodami to tylko część z nich. Centrum handlowe systematycznie przyłącza się do akcji społecznych oraz współpracy z lokalnym samorządem – zbiórki krwi, bezpłatne badania mammograficzne czy kwesty na rzecz zwierząt odbywają się tu kilka razy w roku.

Obiekt jest także w pełni dostosowany do potrzeb rodzin z dziećmi oraz osób o ograniczonej sprawności ruchowej.

Rok 2021 upłynął pod znakiem kolejnych ograniczeń w handlu związanych z pandemią koronawirusa. Centrum dostosowywało się do funkcjonowania w obowiązującym reżimie, a także starało



się wychodzić naprzeciw potrzebom seniorów, by ułatwić im dokonywanie zakupów. By wspomóc naszych najemców kontynuowaliśmy akcję możliwości zakupów online w sklepach, które podczas lockdown'ów pozostawały zamknięte, a w okresach świątecznych wydłużaliśmy godziny pracy galerii.

Kluczowi najemcy

Intermarche, Reserved, Euro RTV AGD, CCC, Deichmann, Home&You, KIK, Dealz, 4F, Sinsay, Empik, Pepco, Smyk, Rossmann, Martes Sport, Kids OK, Maxi Zoo

Lokalizacja

Atutem ETC Swarzędz jest jego lokalizacja. Centrum położone jest w strategicznym punkcie miasta – przy drodze krajowej nr 92 łączącej Poznań i Warszawę, co umożliwia szybki dojazd nie tylko mieszkańcom Swarzędza, ale i okolicznych miejscowości. Przy ETC znajduje się bezpłatny parking na ponad 1000 samochodów, stojaki i miejsca postojowe dla rowerzystów oraz samoobsługowa stacja napraw jednośladów.

VEDA

STREET MALL VIS À VIS WILANÓW

GLA	4 090 m²
Termin realizacji	Grudzień 2018
Wartość księgowa	43 mln zł
Docelowe NOI	3 mln zł
Obłożenie	100%
WAULT	6,6 roku
Udział Grupy	66%
JV partner	Real Management SA

www.visavis-streetmall.pl/strona-glowna/wilanow/ /VisaVisWilanow

Otwarte 1 grudnia 2018 r. Street Mall Vis à Vis Wilanów to kameralny pasaż handlowy, zlokalizowany przy ul. Przyczółkowej 219, na styku Błoni Wilanowskich i Powsina. Posiada ponad 4 tys. m² powierzchni handlowej i 17 lokali, w których dostępna jest oferta sklepów spożywczych, punktów usługowych oraz restauracji. W Vis à Vis funkcjonują marki już znane i lubiane, ale zupełnie w nowej odsłonie, jak np. Decathlon, który otwarty został na mniejszej niż zazwyczaj powierzchni, ale w zamian oferuje klientom nowy, niedostępny nigdzie wcześniej koncept. Część marek wybrała Vis à Vis Wilanów jako miejsce swojego stołecznego debiutu. W tym gronie znalazła się restauracja szwedzkiej sieci Max Premium Burgers, która otworzyła tu swój pierwszy lokal w Warszawie.

Centrum wyróżnia się przyjazną architekturą, zielonym otoczeniem oraz wygodnym dostępem do lokali wprost z parkingu, na którym znajduje się 105 miejsc dla zmotoryzowanych. Obiekt jest przyjazny osobom aktywnym oraz rowerzystom, dla których dostępnych jest ok. 60 miejsc postojowych oraz samoobsługowa stacja naprawy rowerów. Wyjątkowa lokalizacja warszawskiego projektu w samym sercu Wilanowa, a także otoczenie licznych terenów rekreacyjnych, sprzyja łączeniu dwóch głównych funkcji: formatu convenience, gwarantującego dogodną ofertę handlową i usługową, zaspokajającą najważniejsze codzienne potrzeby, oraz relaksu i wypoczynku. W 2021 roku zasadzonych zostało dodatkowych 18 drzew. Oferta pasażu poszerzyła się

ponadto o paczkomat InPost oraz punkt odbioru przesyłek Allegro.pl.

Przyjazna, pasująca do otoczenia, niska zabudowa, bogate w liczne rośliny tereny zewnętrzne i dyskretne elementy małej architektury oraz przede wszystkim ciekawa i zdywersyfikowana oferta sprawią, że Vis à Vis Wilanów stał się ulubionym miejscem codziennych zakupów oraz odpoczynku dla mieszkańców tej części miasta.

Kluczowi najemcy

Max Burgers, Decathlon, Euro RTV AGD, Hebe, Pet Expert

Lokalizacja

Warszawskie Vis à Vis jest zlokalizowane przy ul. Przyczółkowej 219/221/223, przy drodze nr 724, łączącej Warszawę z Konstancinem-Jeziorną. Kilkaset metrów dalej powstał węzeł Południowej Obwodnicy Warszawy S2 z najdłuższym w Polsce tunelem, który został otwarty w grudniu 2021 roku i umożliwia łatwy dojazd do głównych tras wylotowych z miasta. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie pasażu znajduje się przystanek komunikacji miejskiej obsługujący 7 linii autobusowych.

POLSKI HAK

W listopadzie 2020 roku Grupa Capital Park zawarła przedwstępną umowę zakupu dwóch działek w Gdańsku o łącznej powierzchni 1,3 hektara, na tzw. Polskim Haku. To jedna z najbardziej prestiżowych obecnie lokalizacji w sercu Trójmiasta, na cyplu, w malowniczym otoczeniu ujścia Motławy do Martwej Wisły. Planowany projekt to zabudowa mieszkaniowa, która zostanie wzbogacona o funkcje handlowo-usługowe na parterach budynków. Niezwykle ważna w projekcie jest ogólnodostępna, otwarta dla wszystkich mieszkańców Gdańska i turystów promenada rekreacyjna z usługami gastronomicznymi oraz starannie zaprojektowaną zielenią wzdłuż wyremontowanego nabrzeża. Planowane jest również utworzenie pomostów dla cumowania małych jednostek od strony Martwej Wisły. Architektura projektu została ukształtowana tak, by z większości mieszkań zapewniony był widok na rzekę. Wyróżnikiem inwestycji są dodatkowe przestrzenie i funkcje dla przyszłych mieszkańców, tworzące unikalny charakter osiągnięty przez półprywatną przestrzeń zielonego dziedzińca oraz kameralny basen, siłownię, pomieszczenia coworkingu oraz odrębne bawialnie dla małych dzieci i sale dla nastolatków. Autorem zwycięskiej koncepcji architektonicznej konkursu na zagospodarowanie terenu jest warszawska pracownia JEMS Architekci.

To już kolejny projekt Grupy Capital Park w Trójmieście, dzięki któremu nowe oblicze zyska historyczna i reprezentacyjna część miasta. We wcześniejszych latach Grupa podjęła się m.in. rewitalizacji zabytkowej, staromiejskiej kamienicy, gdzie obecnie funkcjonuje Hotel Hampton by Hilton Old Town Gdańsk (czerwiec 2018), modernizacji Galerii Zaspa, zlokalizowanej w przestrzeniach dawnego lotniska Gdańsk-Wrzeszcz (kwiecień 2016), a także przebudowy legendarnego budynku z restauracją Cristal w Gdańsku Wrzeszczu (2010).

Polski Hak to teren o bogatej historii – w XVI wieku stanowił on swego rodzaju wodne rogatki miasta i był zajmowany głównie przez rybaków, którzy mieli tam swoją osadę. Nazwa Polski Hak wywodzi się z języka dolnoniemieckiego, gdzie „Hake" oznaczało przylądek bądź mieliznę. W połowie XIX w. tereny te zostały przejęte przez Juliusa Klawittera, który zaczął rozbudowywać tam istniejącą od 1827 r. Stocznię Klawitterów, a na początku XX w. cała produkcja okrętowa stoczni została przeniesiona właśnie tam. W okresie międzywojnia i Wolnego Miasta Gdańsk, na tym obszarze znajdowała się również przystań polskiego Klubu Wioślarskiego w Gdańsku. Po II wojnie światowej otwarto tu Zakłady Rybne Gdańsk i bazę Spółdzielni Rybackiej "Jedność Rybacka". Budynki po zakładach produkcyjnych zostały rozebrane i obecnie tereny Polskiego Haka są puste. Okolica zapełnia się jednak nowymi osiedlami mieszkaniowymi i jest systematycznie rewitalizowana przez władze miejskie oraz zarządców terenów wodnych. Ze względu na zły stan techniczny nabrzeża przy Polskim Haku i bardzo duże zainteresowanie inwestorów terenami w tej okolicy Urząd Morski w Gdyni przeprowadził w latach 2020-2021 jego generalny remont.

Lokalizacja

Inwestycja zlokalizowana zostanie przy ul. Sienna Grobla, biegnącej wzdłuż nabrzeża Polskiego Haka niedaleko Głównego Miasta i takich zabytków jak Fontanna Neptuna, Bazylika NMP czy słynny portowy Żuraw. W pobliżu znajduje się również Europejskie Centrum Solidarności, Muzeum II Wojny Światowej, Stocznia Gdańska czy centrum edukacyjno-rekreacyjne Hevelianum. Teren ten jest niezwykle atrakcyjny ze względu na swoją lokalizację u zbiegu dwóch rzek – Motławy i Martwej Wisły oraz portowo-nabrzeżną panoramę.

NOWY WEŁNOWIEC

Nowy Wełnowiec to wielofunkcyjna i ekologiczna dzielnica, która powstanie w północnej części Katowic między aleją Wojciecha Korfantego, a ulicą Konduktorską, a także na terenie Siemianowic Śląskich. Pohutniczy obszar o powierzchni 43 ha zostanie zrekultywowany, zrewitalizowany i przywrócony miastu.

Autorem koncepcji Nowego Wełnowca jest pracownia JEMS Architekci, projektanci m.in. katowickiego Międzynarodowego Centrum Kongresowego. Za zarządzanie inwestycją odpowiada spółka Eko-Bryza. Grupa Capital Park jest w tym projekcie partnerem strategicznym odpowiedzialnym za nadzór deweloperski. Z kolei spółka INVESTEKO przeprowadziła szczegółowe badania gruntu oraz opracowała koncepcję ich oczyszczenia (remediacji).

Historia Wełnowca – północnej dzielnicy Katowic, nierozerwalnie wiąże się z przemysłem ciężkim. Na terenie inwestycji działała w przeszłości huta należąca do rodu Hohenlohe, po wojnie i licznych zmianach huta działała w ramach Zakładów Metalurgicznych Silesia. Huta stosując innowacyjne technologie, produkowała znaczące ilości cynku oraz wyrobów z cynku, przyczyniając się pozytywnie do rozwoju gospodarczego Polski. Zakład zamknięto pod koniec lat 80. XX wieku.

Nowy Wełnowiec – ludzie, klimat i przestrzeń

Nowy Wełnowiec będzie miejscem spotkań i integracji, które stanie się wielopokoleniową, zrównoważoną i multifunkcyjną dzielnicą Katowic. Nowa dzielnica w centrum uwagi postawi na ludzi i klimat. Będzie miejscem otwartym, zaplanowanym w sposób zrównoważony, w którym ruch samochodów zostanie usunięty z przestrzeni publicznej. Największą część tej inwestycji w przyszłości zajmą mieszkania. Pozostała powierzchnia zostanie przeznaczona na biura, gastronomię, handel, usługi, a także funkcję rozrywkową, kulturalno-naukową i społeczną z hotelem, szkołą, przedszkolem czy żłobkiem. Powstaną ponadto miejsca rekreacyjno-rozrywkowe.

Inwestycja będzie odpowiedzią na potrzeby społeczne oraz te związane ze zmianami klimatu i ekologią. Dzięki minimalizacji powierzchni betonowych i asfaltowych w projekcie zmaksymalizowane zostały tereny zielone, które zajmą blisko 60 proc. obszaru inwestycji, w tym park centralny o powierzchni 4 ha oraz zielone skwery, place, łąki kwietne, trawniki, strefy leśne i liczne rabaty z roślinami. Co interesujące, rośliny będą także uczestniczyć w procesie rekultywacji, a dokładnie fitoremediacji, czyli – oczyszczenia zanieczyszczonych gruntów. Nastąpi to poprzez dobranie specjalnych gatunków roślin – drzew i krzewów. Posadzonych zostanie kilka tysięcy drzew, a wespół z zielenią zastosowane będą nowoczesne technologie, które pozwolą dzielnicy na budowanie niezależności energetycznej. Planowane są m.in. domy niskoenergetyczne, odnawialne źródła energii, zielone dachy, ogrody deszczowe czy też inne sposoby retencji wody deszczowej.

Wyeliminowanie ruchu samochodowego pozwoli na maksymalne wykorzystanie terenu pod rekreację oraz swobodne przemieszczanie się mieszkańców, pracowników i innych osób korzystających z oferty dzielnicy. W projekcie uwzględniono oczywiście potrzeby mieszkańców zmotoryzowanych, do ich dyspozycji zostanie oddana podziemna strefa parkingowa z dojazdami.

Lokalizacja

Inwestycja jest położona na terenie dwóch miast - Katowic oraz Siemianowic Śląskich. Katowicka części Nowego Wełnowca znajduje się w kwartale między aleją Wojciecha Korfantego i ulicą Konduktorską. Nowy Wełnowiec położny jest ok. 1,5 km od Spodka i 2 km od centrum miasta, Dworca PKP i Dworca Autobusowego. Wzdłuż terenów inwestycyjnych przebiega linia tramwajowa oraz linie miejskiej komunikacji autobusowej. Przestrzeń jest znakomicie skomunikowana, dlatego z miejsca będą mogli swobodnie korzystać nie tylko mieszkańcy dzielnicy i okolic, ale także Katowic oraz Górnośląsko – Zagłębiowskiej Metropolii.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
CZYNNIKI RYZYKA	**WPŁYW**	**DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO**
▪ Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu ▪ Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej ▪ Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant") ▪ Bankructwa najemców	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 ▪ Aktywny asset management i dbanie o bliskie relacje z najemcami ▪ Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych

RYZYKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI		
CZYNNIKI RYZYKA	**WPŁYW**	**DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO**
▪ Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny ▪ Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu	▪ Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości ▪ Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej	▪ Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi ▪ Staranny dobór metod wyceny ▪ Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny ▪ Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń

RYZYKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W PRZYGOTOWANIU		
CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
▪ Brak decyzji administracyjnych (decyzji środowiskowych, pozwolenia na budowę, decyzji konserwatorskich) ▪ Ryzyko związane z zakupem projektu ▪ Metarializacja ryzyk prawnych związanych z tytułem do nieruchomości ▪ Ryzyka dot. wykonania umów przez sprzedających lub JV Partnera	▪ Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach ▪ Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania ▪ Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych	▪ 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

RYZYKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
▪ Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów ▪ Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców ▪ Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego	▪ Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego ▪ Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji ▪ Cofnięcie uzyskanych pozwoleń	▪ Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych ▪ Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych

INTERESARIUSZE

Na potrzeby niniejszego raportu zdefiniowaliśmy siedem grup interesariuszy, biorąc pod uwagę ich wpływ i zainteresowanie Grupą, wpływ Grupy na nich, jak również częstotliwość i rodzaj kontaktu. Są wśród nich zarówno interesariusze wewnętrzni jak i zewnętrzni w stosunku do Grupy.

Jako Grupa Capital Park dążymy do systematycznego dialogu ze wszystkimi grupami interesariuszy. Dbamy o to, by nasza bieżąca działalność była transparentna i jasna dla naszych grup docelowych. Wierzymy, że jedynie otwarta i dwustronna komunikacja z naszymi partnerami jest w stanie zbudować długofalowe relacje, które przekładają się na sukces biznesowy. Za relacje z poszczególnymi interesariuszami odpowiedzialne są dedykowane osoby, które na bieżąco reagują na wszelkie potrzeby informacyjne i oczekiwania konkretnych grup.

PRACOWNICY I WSPÓŁPRACOWNICY	**Sposób wpływu**
	Nasi pracownicy i współpracownicy to nasi wewnętrzni interesariusze. Dzięki nim możemy działać, tworzyć nowe inwestycje, prowadzić bieżące projekty, a także rozwijać się jako Grupa.
	Forma dialogu
	▪ Szkolenia i warsztaty ▪ Ankiety satysfakcji ▪ Spotkania integracyjne

INWESTORZY, BANKI, PARTNERZY JV, INNI PRZEDSTAWICIELE RYNKU KAPITAŁOWEGO	**Sposób wpływu** Inwestorzy instytucjonalni to zarówno nasi akcjonariusze jak i obligatariusze. Wśród nich znajdują są inwestorzy posiadający znaczące pakiety akcji i swoją reprezentację w radzie nadzorczej. Banki dostarczają nam płynności i pomagają finansować długoterminowe inwestycje, które budują wartość Grupy. Część naszych inwestycji realizowana jest wraz z naszymi partnerami w formie umów joint venture. Ważni są dla nas także inwestorzy indywidualni oraz analitycy giełdowi, którzy publikują raporty i rekomendacje o naszej Grupie. **Forma dialogu** ▪ Biuro Relacji Inwestorskich ▪ Dedykowana strona www http://inwestor.capitalpark.pl/ ▪ Raporty bieżące i okresowe ▪ Kwartalne konferencje wyników finansowych ▪ Prezentacje kwartalne podsumowujące wyniki finansowe i operacyjne ▪ Bezpośredni dialog na spotkaniach i konferencjach (spotkania indywidualne i grupowe) ▪ Stały kontakt mailowy i telefoniczny
KLIENCI (NAJEMCY NIERUCHOMOŚCI, NABYWCY NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH)	**Sposób wpływu** Najemcy to nasi kluczowi klienci. To m.in. dla nich budujemy nasze inwestycje komercyjne oraz mieszkaniowe. Projektując nasze nieruchomości bierzemy pod uwagę komfort, bezpieczeństwo i użyteczność powierzchni dla najemców, a także ich dostępność oraz atrakcyjną ofertę dla okolicznych mieszkańców. Osobną grupą wśród klientów są nabywcy naszych nieruchomości, którzy doceniają jakość i ekologiczność stosowanych przez nas rozwiązań, a także ich lokalizację i potencjał komercyjny. **Forma dialogu** ▪ Stały kontakt mailowy, telefoniczny i osobisty ▪ Ankiety satysfakcji najemców ▪ Media społecznościowe ▪ Newslettery ▪ Organizacja wydarzeń ▪ Przewodniki dla najemców ▪ Strony internetowe dedykowane poszczególnym inwestycjom

WŁADZE SAMORZĄDOWE, STOWARZYSZENIA (NGOS), SPOŁECZNOŚCI LOKALNE W MIEJSCU INWESTYCJI	**Sposób wpływu** Interesariusze związani z miejscami, w których prowadzimy nasze inwestycje są dla nas istotni. Projektując nasze nieruchomości bierzemy pod uwagę kwestie prawne, opinie władz samorządowych, stowarzyszeń, a także lokalnej społeczności. W trakcie procesu budowy bierzemy pod uwagę komfort naszych sąsiadów, jak również wpływ naszych nieruchomości na środowisko. **Forma dialogu** ▪ Proces uzyskiwania pozwoleń i zarządzania nimi ▪ Współpraca przy lokalnych wydarzeniach ▪ Konsultacje społeczne ▪ Strony internetowe dedykowane poszczególnym inwestycjom ▪ Media społecznościowe poszczególnych inwestycji ▪ Sponsoring wydarzeń ▪ Organizacja wydarzeń promujących sport i zdrowy tryb życia, a także wydarzeń kulturalnych i społecznych ▪ Prezentacje i wykłady ▪ Wizje lokalne ▪ Organizacja wspólnych wydarzeń
WYKONAWCY INWESTYCJI, PARTNERZY BIZNESOWI, ARCHITEKCI, DOSTAWCY	**Sposób wpływu** Architekci i wykonawcy to nasi partnerzy biznesowi, którzy projektują i realizują zaprojektowane dla nas inwestycje. Od naszych dostawców pozyskujemy usługi i towary potrzebne do budowy i rozbudowy nieruchomości oraz codziennych działań. **Forma dialogu** ▪ Kontakt telefoniczny i mailowy ▪ Strona korporacyjna ▪ Konferencje i targi ▪ Media społecznościowe ▪ Sponsoring wydarzeń branżowych ▪ Udział w stowarzyszeniach nieruchomości ▪ Udział w grupach roboczych

MEDIA I ORGANIZACJE BRANŻOWE	**Sposób wpływu** Dzięki mediom i organizacjom branżowym komunikujemy się z naszymi interesariuszami, przedstawiamy nasze działania oraz plany. **Forma dialogu** ▪ PR i biuro prasowe Grupy ▪ Konferencje i targi ▪ Wydarzenia związane z procesem inwestycyjnym danego projektu ▪ Wywiady ▪ Spotkania prasowe na terenie realizowanych inwestycji ▪ Współpraca marketingowa i reklamowa ▪ Media społecznościowe ▪ Strona korporacyjna

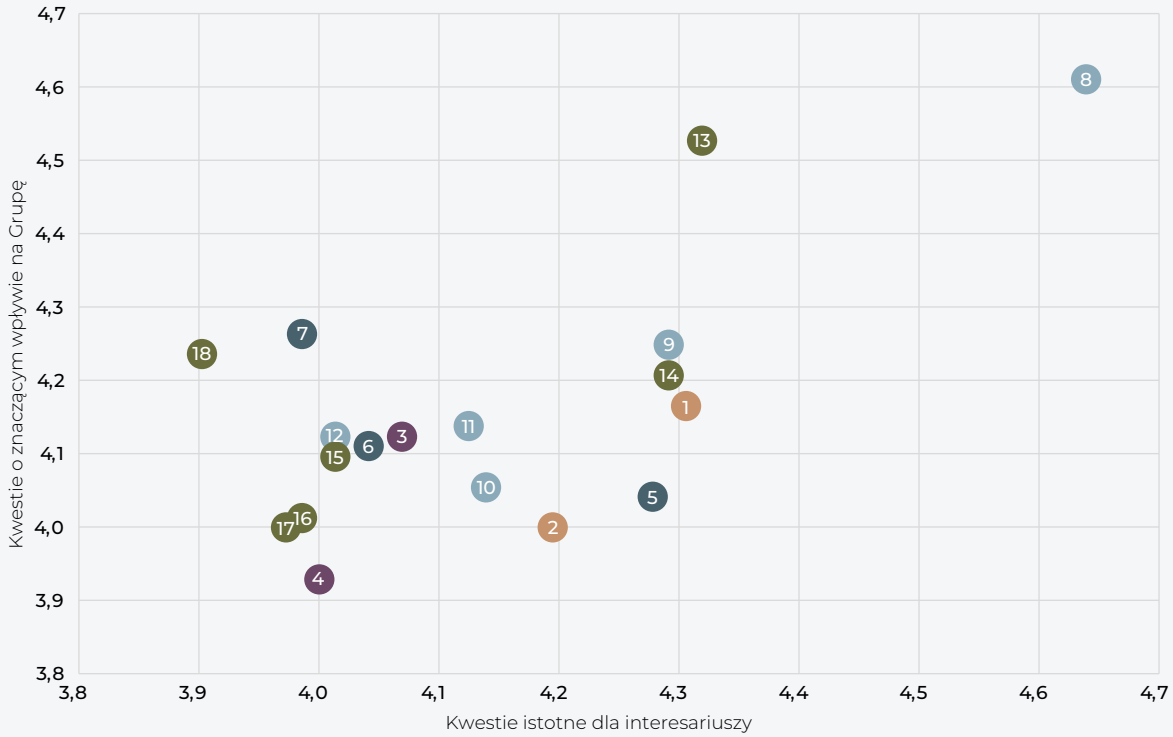
REGULATORZY I ADMINISTRACJA CENTRALNA	**Sposób wpływu** Jako spółka notowana na GPW w Warszawie podlegamy regulacjom zarówno Giełdy jak i UKNF. To w Polsce prowadzimy nasze działania i płacimy podatki, naszym interesariuszem jest zatem także administracja centralna. **Forma dialogu** ▪ Kontakt pisemny lub telefoniczny w zależności od okoliczności

Nasza analiza grup interesariuszy została poszerzona o badanie istotności. Zostało ono przeprowadzone w styczniu 2022 roku w formie anonimowej ankiety elektronicznej. Odpowiedzi udzieliło nam 72 interesariuszy, zarówno z Polski jak i z zagranicy. Dzięki przeprowadzonemu badaniu ustaliliśmy kwestie istotne dla naszych interesariuszy, które w ich opinii powinny być przedmiotem raportowania, jak również zagadnienia, które w opinii interesariuszy będą miały znaczący wpływ na model biznesowy Grupy w następnych trzech latach.

Kluczowe pytania podzieliliśmy na pięć kategorii: (i) kwestie środowiskowe i klimatyczne, (ii) kwestie pracownicze i społeczne, (iii) kwestie związane z lokalną społecznością, (iv) kwestie etyczne i prawne oraz (v) kwestie finansowe i zarządzania ryzykiem. Ankietowani wskazali, iż najistotniejsze są dla nich kwestie etyczne i prawne, a największy wpływ na model biznesowy Grupy będą miały kwestie finansowe i związane z zarządzaniem ryzykiem. Różnice we wskazaniach między kategoriami nie były jednak znaczące.

Jednocześnie, dla każdej z tych pięciu kategorii interesariusze określili najistotniejsze kwestie i sprawy o największym wpływie. Kluczowe zidentyfikowane tematy to m.in. przestrzeganie przepisów prawa, wyniki finansowe, etyczna i odpowiedzialna komunikacja z interesariuszami, posiadanie strategii biznesowej połączonej ze strategią zrównoważonego rozwoju, wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych, czy działania na rzecz zmniejszenia wpływu środowiskowego nieruchomości. Kluczowe elementy zostały przedstawione na poniższej macierzy istotności. Wskazania zewnętrznych i wewnętrznych interesariuszy zarówno w kwestii istotności jak i wpływu były bardzo do siebie zbliżone.

MACIERZ ISTOTNOŚCI INTERESARIUSZY



Kwestie środowiskowe

1. Wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych
2. Polityka zrównoważonego rozwoju z celami redukcji wpływu na środowisko

Kwestie pracownicze i społeczne

3. Stabilność zatrudnienia pracowników/współpracowników (...)
4. Rozwój kapitału ludzkiego (...)

Kwestie związane z lokalną społecznością i wpływem na miasta

5. Działania na rzecz zmniejszenia wpływu środowiskowego nieruchomości
6. Budowanie nieruchomości, które posiadają certyfikaty środowiskowe
7. Tworzenie nieruchomości w koncepcji wielofunkcyjnej (...)

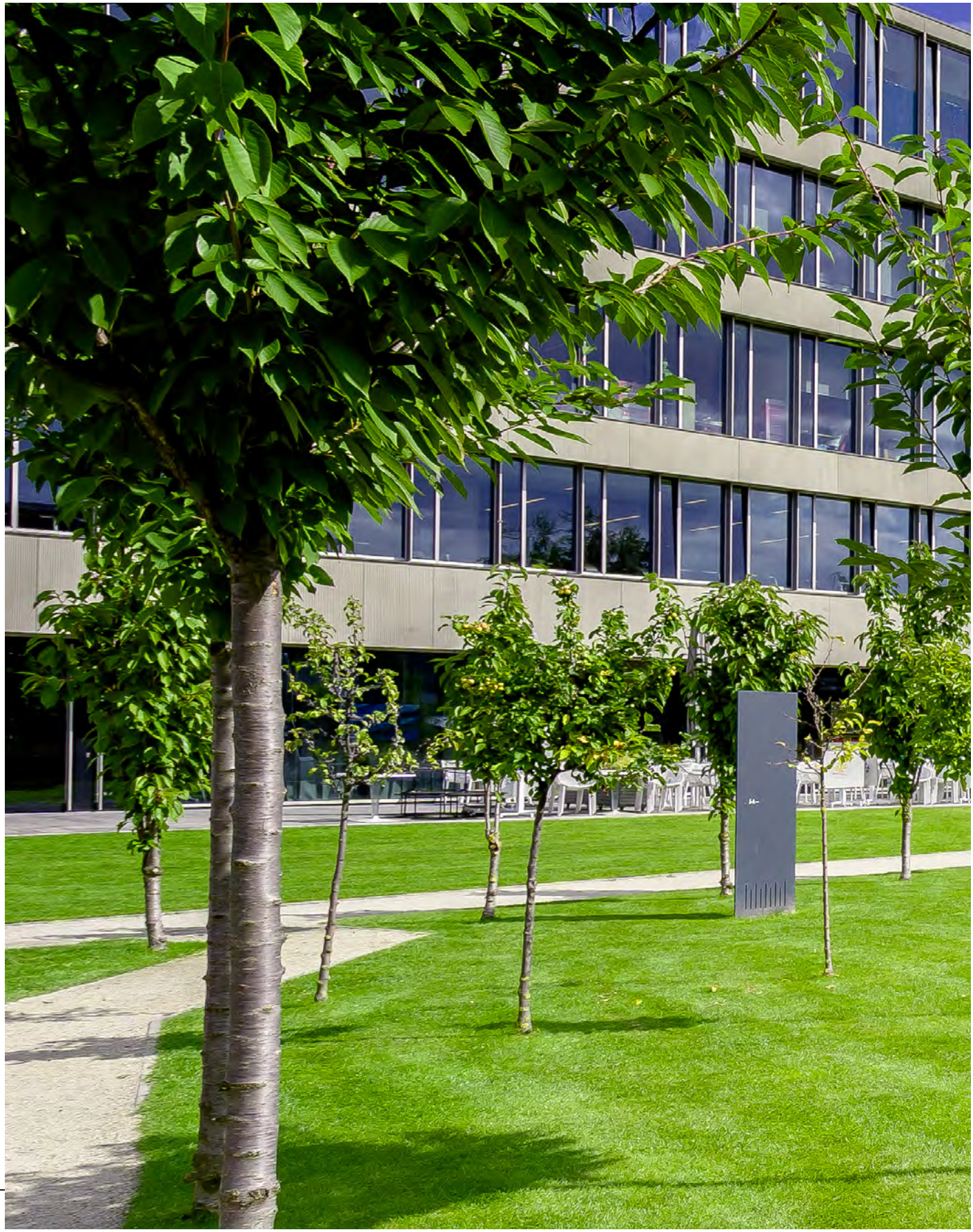
Kwestie prawne i etyczne

8. Przestrzeganie przepisów prawa
9. Etyczna i odpowiedzialna komunikacja z interesariuszami
10. Prowadzenie działań przeciw korupcji i łapówkarstwu
11. Poszanowanie zasad ładu korporacyjnego
12. Cyberbezpieczeństwo, ochrona danych osobowych

Wyniki finansowe i zarządzane ryzykiem

13. Wyniki finansowe
14. Posiadanie strategii biznesowej połączonej ze strategią zrównoważonego rozwoju
15. Zadłużenie Grupy Kapitałowej
16. Budowanie wartości dla interesariuszy
17. Zarządzanie ryzykami i możliwościami klimatycznymi
18. Budowanie wartości dla akcjonariuszy

Wskazania interesariuszy są dla nas bardzo ważne i zostały wykorzystane przy tworzeniu niniejszego raportu i zawartych w nim informacji. Będziemy kontynuować nasz dialog z interesariuszami, aby dostarczać im istotnych dla nich informacji z zakresu zrównoważonego rozwoju.



ŚRODOWISKO

Świadome inwestycje

Jako inwestor jesteśmy świadomi tego, jak każdy kolejny, funkcjonujący w coraz bardziej zagęszczonej przestrzeni miejskiej budynek mocno na nią oddziałuje. Już na etapie projektowym wdrażamy rozwiązania, które pozwalają minimalizować negatywny wpływ naszych inwestycji na środowisko i klimat. Od wielu lat poddajemy nasze nieruchomości certyfikacji ekologicznej według najważniejszych światowych klasyfikacji – BREEAM oraz LEED. Na koniec 2021 roku 67,9% powierzchni ukończonych projektów posiadało certyfikację.

Nasza pierwsza zielona inwestycja - Eurocentrum Office Complex (sprzedana w 2019 roku) - stała się jednocześnie największym ekologicznym kompleksem biurowym w stolicy z certyfikatem LEED na najwyższym poziomie Platinum. Royal Wilanów posiada certyfikat BREEAM na poziomie „Very Good", szereg rozwiązań wynikających z certyfikacji oraz dodatkowych działań, które sami podejmujemy na rzecz świadomego dbania o środowisko. To jedne z pierwszych w Warszawie pasieki na dachu, łąka antysmogowa przy budynku czy najszybsza w Warszawie stacja ładowania pojazdów elektrycznych otwarta w 2021 roku. Od 2020 roku przy zarządzaniu budynkiem Royal Wilanów wykorzystujemy usługę monitoringu warunków komfortu oraz zarządzania pracą infrastruktury HVAC. Została ona opracowana przez firmę Virtual Power Plant Sp. z o.o. (VPPlant) specjalizującą się w optymalizacji

nowoczesnych budynków wielkokubaturowych. Spółka dostarcza nam zaawansowane technologicznie rozwiązania zwiększające efektywność energetyczną naszego budynku pomagając w obniżeniu jego śladu węglowego.

Fabryka Norblina z kolei otrzymała pre-certyfikat BREEAM „Very Good" na etapie projektowym i obecnie przechodzi proces finalnej certyfikacji. To nasza najnowsza inwestycja, w której dużą uwagę poświęciliśmy kwestiom zrównoważonego rozwoju. Ze względu na tkankę zabytkową oraz brak powierzchni biologicznie czynnej, teren wymagał od nas wdrożenia przemyślanych rozwiązań, które spełnią wyjątkowe wymagania dla miejsca zabytkowego. Na terenie Fabryki Norblina w specjalnych, potężnych donicach umieszczonych w stropie podziemnego parkingu, zasadzone zostały 22 drzewa o wysokości do 10 metrów w historycznych uliczkach. Pozostałe 84 drzewa zdobią tarasy i dachy budynków biurowych, na których wiosną pojawi się miejska pasieka. Zadbaliśmy także o bezpieczeństwo miejskich ptaków. Nasze przeszklone elewacje posiadają odpowiedni współczynnik refleksyjności, który pozwala uniknąć kolizji z nimi, a najwyższe elementy konstrukcji szklanych zostały dodatkowo oznakowane po konsultacjach z ornitologiem. Kompleks jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Przy aspektach związanych z dostępnością Fabryki Norblina dla osób o różnych potrzebach i wymaganiach współpracujemy z Fundacją Integracja – która już od 1994 roku działa na rzecz poprawy warunków życia osób z niepełnosprawnością w Polsce. Wyróżnikiem Fabryki Norblina jest niewątpliwie ekologiczny transport i pierwszy w Polsce automatyczny parking podziemny dla rowerów na 95 miejsc. Z myślą o miłośnikach dwóch kółek zaplanowaliśmy także stojaki rowerowe, które pojawiły się na całym zewnętrznym terenie kompleksu. W obiekcie znajduje się również 200 miejsc rowerowych dedykowanych pracownikom przestrzeni biurowych wraz z pełną infrastrukturą. Dla zmotoryzowanych użytkowników kompleksu jest dostępny 4-poziomowy, podziemny parking na 720 miejsc z punktami przeznaczonymi do ładownia samochodów hybrydowych i elektrycznych.

Już na etapie prowadzonych prac budowlanych Główny Wykonawca inwestycji - firma Warbud SA - stosował procedury oraz działania ograniczające negatywny wpływ inwestycji na środowisko i najbliższe otoczenie. Można do nich zaliczyć m.in.:

1. Wdrożenie procedury wewnętrznego postępowania środowiskowego dla inwestycji Fabryka Norblina zgodne z Polityką Zintegrowanego Systemu Zarządzania firmy Warbud SA, a także procedur opartych na normach: ISO9001, ISO14001 i ISO45001.
2. Stosowanie materiałów o najmniejszym wpływie na środowisko: pochodzących z recyklingu, niskoemisyjnych, energooszczędnych, a także dostarczanych w zbiorczych opakowaniach.
3. Stosowanie rozwiązań dotyczących zużycia energii (np. energooszczędne oświetlenie na terenie budowy, stosowanie urządzeń ograniczających zużycie energii) i wody oraz prowadzenie monitoringu mediów oraz transportu materiałów budowlanych i odpadów.
4. Zastosowanie na całej inwestycji wyłącznie certyfikowanego drewna (FSC, PEFC).
5. Wyznaczenie osób odpowiedzialnych za podejmowanie wszelkich działań na rzecz ochrony bioróżnorodności oraz za nadzór nad gospodarką odpadami. Ustalono rodzaje odpadów przewidzianych do wytworzenia w trakcie prac budowlanych oraz wynikających z funkcjonowania biura budowy i pomieszczeń socjalnych. Odpady były systematycznie przekazywane firmom posiadającym odpowiednie i wymagane prawem zezwolenia w celu ich recyklingu i odzysku. Pracownicy Warbud SA i pracownicy firm podwykonawczych zostali poinformowani przez Kierownika Budowy o segregacji odpadów oraz uczestniczyli w cyklicznych szkoleniach na ten temat sposobów zapobiegania i ograniczania zanieczyszczenia gleby, wody i powietrza, a także ochrony zasobów naturalnych i właściwej gospodarki odpadami.
6. Informowanie okolicznych mieszkańców oraz sąsiadów inwestycji o postępie prac na budowie i wiążących się z nią uciążliwościach. Podczas realizacji inwestycji w biurze budowy dostępna była „Księga skarg i zażaleń".
7. Utrzymywanie w czystości terenu budowy oraz dróg dojazdowych do inwestycji. Utwardzenie dróg wewnętrznych na czas budowy, a także regularne mycie pojazdów obsługujących budowę w celu ograniczenia zanieczyszczenia okolicy oraz pylenia. Ograniczanie pylenia spowodowanego używanymi materiałami poprzez stosowanie osłon, odpowiednie magazynowanie, używanie odpowiedniego sprzętu.
8. Wykorzystywanie sprzętu budowlanego ograniczającego poziom wytwarzanego hałasu. Wykonywanie najgłośniejszych prac w czasie najmniej uciążliwym dla społeczności lokalnej.
9. Wyposażenie budowy w apteczkę ekologiczną (zestaw sorbentów) na wypadek awarii środowiskowej. Przeszkolenie pracowników oraz podwykonawców w zakresie zagrożeń dla środowiska naturalnego, sposobów ochrony przyrody oraz wszystkich elementów środowiska na terenie budowy oraz wokół niej.

Zachęcamy najemców do działań pro środowiskowych

Rozumiemy że wpływ na klimat i środowisko mają nie tylko nasze działania, ale także działania naszych najemców. Nie podpisujemy z naszymi najemcami umów, które zawierałyby klauzulę zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych na zwiększanie efektywności. Dlatego dbamy o to, aby najemcy mieli dostęp do rozwiązań pro środowiskowych.

Najemcy naszych nieruchomości mogą liczyć m.in. na:

- zarządzanie własnym wpływem na środowisko i klimat dzięki osobnym licznikom wody i częściowo energii elektrycznej,
- wsparcie w prawidłowej segregacji śmieci,
- w przypadku Fabryki Norblina nowoczesną aplikację budynkową, w której wkrótce dostępna będzie funkcja z możliwością współdzielenia swoich zasobów,

- możliwość współdzielenia dojazdu do pracy z współpracownikami dzięki aplikacji Royal Wilanów,
- dostępność ekologicznych metod transportu, zarówno poprzez możliwość skorzystania z komunikacji miejskiej (korzystna lokalizacja naszych nieruchomości) oraz dostępność udogodnień dla rowerzystów (parkingi dla miłośników jednośladów z szatniami i prysznicami, stacje napraw) czy stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

Mierzymy zużycie wody

Monitorujemy zużycie wody w każdej z nieruchomości w naszym portfelu w celu zastosowania rozwiązań umożliwiających ograniczenie zużycia wody. Łącznie w 2021 roku w naszych nieruchomościach zużyto 76,1 tys. m^3 wody. Największe zużycie wody (ok. 47%) zanotowaliśmy w nieruchomościach komercyjnych, które stanowią największą część naszego portfela nieruchomości. Posiadamy liczniki wody dla najemców na całej naszej powierzchni. Prezentujemy zużycie wody dla całej naszej powierzchni, łącznie z projektami joint venture.

Nie posiadamy polityki zarządzania wodą. Podejmujemy jednak aktywne działania, aby zmniejszyć wykorzystanie wody w posiadanych przez nas nieruchomościach, a poprzez to zaadresować ww. ryzyko:

- montujemy zbiorniki wód deszczowych (Royal Wilanów – 330 m^3, Fabryka Norblina – 1200 m^3). Woda w nich zebrana jest wykorzystywana do spłukiwania toalet i podlewania zieleni w atriach i wokół budynku,
- wykorzystujemy armaturę sanitarną zmniejszającą zużycie wody (np. umywalki z fotokomórkami, perlatory, zmywarki).

Podejmując decyzje dotyczące lokalizacji naszych projektów inwestycyjnych, myślimy długoterminowo, biorąc pod uwagę ryzyka środowiskowe i klimatyczne. Jednym z takich ryzyk jest niedobór wód gruntowych i wysuszanie się terenów. Mogłoby ono wpłynąć na dostępność i koszt wody w prowadzonych przez nas budynkach. W takim obszarze znajduje się tylko jedna nasza nieruchomość – Street Mall Vis à Vis Łódź – o powierzchni 5 712,6 m^2. W 2021 roku w nieruchomości tej zużyto 1 556 m^3 czyli 2,0% całkowitego zużycia wody.

Dane za 2021 rok	Zużycie wody (m^3)	Struktura	Powierzchnia (m^2)	Zużycie wody w m^3 na m^2 powierzchni
Biurowe	31 296,4	41,1%	70 453	0,44
Handlowo-usługowe	36 105,7	47,4%	72 660	0,50
Hotele	8 518,5	11,2%	8 219	1,04
Inne	216,6	0,3%	506	0,43
Łącznie	**76 137,2**	**100,0%**	**151 838**	**0,5**

Mierzymy zużycie energii

Zgodnie z wymogami ustawy o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 roku w naszych nieruchomościach regularnie przeprowadzane są audyty energetyczne. Posiadamy dane o zużyciu energii elektrycznej dla wszystkich rodzajów naszych powierzchni na całym naszym portfelu. W 2021 roku w naszych nieruchomościach zużyto 12,2 GWh (43 919 GJ) energii elektrycznej. Powyższe dane zaprezentowane są dla 78% naszej łącznej powierzchni. Posiadamy osobne liczniki energii elektrycznej dla wszystkich najemców naszych biur, hotelu i pozostałych nieruchomości. Wyjątkiem jest nasza powierzchnia handlowo-usługowa. Część najemców posiada podpisaną osobną umowę na dostarczenie energii elektrycznej. Z tego powodu prezentowane przez nas dane odzwierciedlają 54% powierzchni handlowo-usługowej.

Energia elektryczna zużyta w naszych nieruchomościach pochodzi z sieci elektroenergetycznej. Na koniec 2021 roku nie posiadaliśmy własnych źródeł energii odnawialnej. Jesteśmy w trakcie badania możliwości instalacji odnawialnych źródeł energii w naszych nieruchomościach, aby zmniejszyć nasz ślad węglowy oraz nasze zapotrzebowanie.

Identyfikujemy ryzyka związane ze zużyciem energii elektrycznej. Pierwszym z nich jest skala zużycia energii elektrycznej z sieci. Zdajemy sobie sprawę, iż nasi najemcy podobnie jak my dążą do redukcji swojego śladu węglowego. Z tego względu, już przy projektowaniu nieruchomości uwzględniamy najnowocześniejsze rozwiązania techniczne, pozwalające na redukcję zużycia energii elektrycznej (stosujemy szyby refleksyjne, które pozwalają odbijać światło i obniżyć eksploatację klimatyzacji, montujemy windy z ekonomicznym napędem i oświetleniem), a we wszystkich nieruchomościach wykorzystujemy lampy LED z czujnikami ruchu w pomieszczeniach oraz na powierzchniach wspólnych i garażach lub parkingach. Drugim ryzykiem jest wzrost cen energii elektrycznej. Oprócz działań edukujących naszych najemców odnośnie sposobów redukcji zużycia energii elektrycznej, w miarę możliwości przeprowadzamy negocjacje cen energii z dostawcami energii elektrycznej.

Dane za 2021 rok	Zużycie energii elektrycznej (MWh)	Struktura
Biurowe	6 432,2	52,7%
Handlowo-usługowe	4 796,6	39,3%
Hotele	925,7	7,6%
Inne	45,2	0,4%
Łącznie	**12 199,7**	**100,0%**

Zarządzamy zużyciem ciepła

Oprócz zarządzania zużyciem wody i energii elektrycznej, podejmujemy również szereg działań mających na celu zmniejszenie zużycia ciepła w posiadanych przez nas nieruchomościach:

- stosujemy szyby refleksyjne, zapobiegające przegrzewaniu się budynków,
- wykorzystujemy materiały budowlane i instalacje umożliwiające gromadzenie ciepła wewnątrz budynku (instalacja klimatyczna HVAC),
- zamontowaliśmy system wykorzystujący energię z pętli pomp ciepła (Fabryka Norblina, Vis à Vis Wilanów),
- odzyskujemy ciepło z części handlowo-usługowych, dźwigów elektrycznych czy systemów okapowych.

Kinga Nowakowska
Członkini Zarządu,
Dyrektor Operacyjna

Każda inwestycja Grupy Capital Park nierozłącznie wiąże się z kwestiami zrównoważonego rozwoju. Wszystkie nasze projekty powstają z poszanowaniem środowiska i przyczyniają się do dobrostanu użytkowników danego obiektu: najemców, partnerów biznesowych, klientów, gości czy okolicznych mieszkańców. Naszym priorytetem jest edukowanie i budowanie wokół naszych inwestycji społeczności, której zależy na ochronie środowiska i której nie są obojętne wyzwania związane ze zmianami klimatycznymi. Podejście do realizacji inwestycji, a także świadomość najemców czy instytucji finansowych zmieniła się na przestrzeni lat. Teraz nikt nie wyobraża sobie budynku komercyjnego bez zielonego certyfikatu, a jeszcze kilka lat temu, gdy budowaliśmy Eurocentrum Office Complex, spotykaliśmy się z głosami zdziwienia, że biurowiec na etapie projektu posiadał już certyfikację. Uważano, że nie jest to wymóg konieczny. My mieliśmy silne przekonanie, że to jest właśnie przyszłość i staliśmy się liderem tych zmian. Obecnie stoimy przed wyzwaniami, które jeszcze nie tak dawno wydawały się dość odległe i nie dotykające nas bezpośrednio, jak np. smog czy globalny wzrost temperatury. Obiekty, które powstają powinny wykorzystywać taką technologię, by móc sprostać zmianom klimatycznym, a także dbać o zdrowie i komfort ludzi

w nich przebywających. Pierwszą serią działań, które podjęliśmy kilkanaście lat temu w zakresie zrównoważonego rozwoju było stworzenie koncepcji Biuro +. Jest ona implementowana do każdego naszego projektu. Zgodnie z tą koncepcją do naszych obiektów wdrażane są indywidualne rozwiązania, mające na celu wsparcie potrzeb najemców. Ich podstawą są wysokiej jakości architektura, ekologia i zrównoważony rozwój, zieleń i wysoka jakość otoczenia, promocja sportu i aktywności fizycznej, sztuka i kultura w przestrzeniach wspólnych, a także szeroki wachlarz usług i kreatywne podejście do asset managementu. Teraz Grupa Capital Park robi kolejny krok. Prezentujemy swoje działania oraz wpływ na środowisko, społeczność i klimat na konkretnych przykładach i liczbach, czego wynikiem jest niniejszy raport.

Działania związane ze zrównoważonym rozwojem realizujemy na wielu płaszczyznach, dzięki czemu zwiększamy świadomość społeczeństwa, że jesteśmy w stanie zmieniać nasze otoczenie na lepsze. Stosujemy rozwiązania obniżające ślad węglowy naszych budynków, redukujemy zużycie wody poprzez gromadzenie wody opadowej w specjalnych zbiornikach retencyjnych. Budujemy karmniki dla ptaków, budki lęgowe, stawiamy ule miejskie, sadzimy drzewa i krzewy, które absorbują smog, a także stosujemy w budynkach nowoczesne systemy filtrujące. Stawiamy na bardzo ciepłe elewacje i dachy, energooszczędne oświetlenie, odzyskujemy ciepło z części usługowo-handlowych, dostosowujemy oświetlenie do zmroku i obecności użytkowników nieruchomości. W trosce o bezpieczeństwo ptaków miejskich stosujemy na fasadach budynków szkła o niskim współczynniku refleksyjności. Na każde nasze działanie staramy się patrzeć przez pryzmat ochrony środowiska. Dla przykładu - w wykonanym na jednym z zabytkowych budynków Fabryki Norblina wielkoformatowym muralu zostały użyte farby produkowane w technologii fotokatalicznej. Pod wpływem promieni słonecznych zawarty w nich składnik neutralizuje szkodliwe zanieczyszczenia, a zatem cała powierzchnia muralu oczyszcza zaciągnięte przez siebie powietrze.

Wspieramy również ekologiczny transport. We wszystkich naszych inwestycjach znajdują się parkingi rowerowe oraz infrastruktura dla rowerzystów. Dbamy także o dostępność stacji do szybkiego ładowania pojazdów elektrycznych oraz hybrydowych. W Fabryce Norblina oddajemy do dyspozycji pierwszy w Polsce automatyczny podziemny parking rowerowy na blisko 100 miejsc - wzorem rozwiązań stosowanych w Japonii czy Holandii. Nasze inwestycje są zawsze zlokalizowane w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej i metra, zachęcamy także naszych najemców do wdrażania idei carpoolingu umożliwiającej wspólne dojazdy do pracy, a w Fabryce Norblina – dzięki naszej autorskiej aplikacji budynkowej – wprowadzamy ekonomię współdzielenia i współużytkowania, która umożliwi radykalne zwiększenie efektywności wykorzystywania zasobów.

Coraz częściej klienci, najemcy i goście oczekują przestrzeni, w której oprócz zakupów bądź pracy, będą mogli w przyjemnej atmosferze spotkać się – czy to biznesowo czy z przyjaciółmi, lub skorzystać z niebanalnej propozycji spędzenia wolnego czasu. Jako społeczeństwo pracujemy coraz więcej, stąd preferujemy miejsca, w których możemy jednocześnie załatwić możliwie wiele spraw w jednym czasie. Ale równie ważny jest dla nas klimat i atmosfera. Chcemy obiektów unikatowych, wyjątkowych, niespotykanych nigdzie indziej. Nasze inwestycje na te potrzeby właśnie odpowiadają. Stawiamy na zieleń, ogólnodostępne miejsca do odpoczynku i rekreacji, podejmujemy także współpracę z artystami, którzy wkomponowują swoje dzieła w przestrzeń publiczną naszych inwestycji upiększając je sztuką. Chcemy by nasze projekty były otwarte na miasto i ludzi, by były przyjazne dla środowiska i przyciągały swoją wyjątkową niepowtarzalną energią.

Rozpoczynamy mierzenie naszego śladu węglowego

W niniejszym raporcie przedstawiamy pierwsze wyliczenia dotyczące naszego śladu węglowego zgodnie z międzynarodowym standardem *GHG Protocol A Corporate Reporting Standard*. Na podstawie metodologii określiliśmy granice organizacyjne (do obliczeń włączyliśmy wszystkie spółki, nad którymi posiadamy operacyjną lub finansową kontrolę) oraz granice operacyjne (dzieląc emisje za zakres 1, 2 oraz 3). W niniejszym raporcie pokazujemy nasze szacunki dotyczące zakresu 1 (emisji bezpośrednich) i zakresu 2 (emisji pośrednich). Nasze obliczenia emisji w zakresie 2 oparte są na zużyciu energii elektrycznej dla 78% posiadanej powierzchni. Nie dokonywaliśmy jeszcze szacunków emisji w zakresie 3. W kolejnych latach planujemy rozwijać i rozszerzać metodologię obliczeń dotyczącą emisji gazów cieplarnianych.

Przeprowadzona analiza działalności Grupy wykazała, iż nie posiada ona emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1. Grupa nie posiada zakładów produkcyjnych ani aut, które byłyby jej własnością. W zakresie 2 uwzględniono emisje wynikające ze zużycia przez Grupę energii elektrycznej. Obliczono je zgodnie z tzw. *location method*, wykorzystując wskaźniki emisyjności publicznie dostępne na stronach KOBIZE (Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami).

Jednocześnie ze względu na zmiany w posiadanej przez nas powierzchni użytkowej, obliczenia emisji gazów cieplarnianych w CO_2e, podajemy również w przeliczeniu na m^2 powierzchni. Są to kluczowe wskaźniki, które będziemy wykorzystywać do monitorowania ryzyk i możliwości klimatycznych.

Widzimy ryzyka jak i możliwości klimatyczne

Identyfikujemy zarówno ryzyka jak i możliwości związane ze zmianami klimatycznymi, które mają wpływ na działalność Grupy. Prowadząc analizy w zakresie zmian klimatu, rozpatrujemy krótki okres (do 2030 roku), średni okres (do 2050) oraz długi okres (do 2100 roku).

Dane za 2021 rok	Emisje CO_2e (tony)	Emisje CO_2e (tony) / m^2 powierzchni
Zakres 1	0,0	0,00
Zakres 2	8 515,3	0,06
Łącznie	**8 515,3**	**0,06**

fot. JTI GBS Poland Sp. z o.o.

KRÓTKI TERMIN	
	Ryzyka klimatyczne
	▪ Gwałtowne zjawiska pogodowe, które mogą powodować lokalne zalania, mające krótkotrwały wpływ na dostępność naszych nieruchomości (ostre ryzyka fizyczne)
	▪ Ryzyka przejścia związane z politykami – wymogi Unii Europejskiej dotyczące zrównoważonego finansowania mogą podwyższyć koszt kapitału dłużnego firmom, które nie będą prowadzić wystarczających działań i ujawniać wymaganych informacji z zakresu zrównoważonego rozwoju
	Możliwości klimatyczne
	▪ Pozyskanie nowych i długoterminowych najemców nieruchomości ze względu na nowoczesne rozwiązania, zmniejszające wpływ środowiskowy oraz certyfikację
	▪ Częściowe zmniejszenie zależności energetycznej od krajowego systemu energetycznego

ŚREDNI TERMIN	**Ryzyka klimatyczne** ▪ Rynkowe ryzyka przejścia – poszukiwanie przez klientów nieruchomości tylko o najwyższych certyfikatach środowiskowych i najmniejszym wpływie na klimat i środowisko ▪ Rynkowe ryzyka przejścia – zmniejszenie zapotrzebowania przez firmy na powierzchnię biurową wraz z naciskiem na pracę zdalną, w celu dalszego zmniejszania wpływu na środowisko ▪ Reputacyjne ryzyka przejścia – jeśli Grupa nie będzie prowadzić wystarczających działań z zakresu zrównoważonego rozwoju, może stracić swoją dobrą reputację i mieć problemy z pozyskaniem talentów i utrzymaniem pracowników ▪ Ryzyka przejścia związane z regulacjami – dalsze regulacje Unii Europejskiej związane ze zrównoważonym rozwojem mogą podwyższyć ceny materiałów wykorzystywanych do budowy nowych nieruchomości ▪ Wpływ ostrych ryzyk fizycznych: mocniejsze ulewy i bardziej gwałtowne zdarzenia pogodowe mogą w negatywny sposób wpływać na obszary w miastach, w których są zlokalizowane ▪ Wpływ chronicznych ryzyk fizycznych: w szczególności podnoszący się poziom wód **Możliwości klimatyczne** ▪ Dalsza modernizacja posiadanych nieruchomości, tak aby spełniały najwyższe standardy środowiskowe i wymagania najemców ▪ Kontynuacja działań z zakresu zrównoważonego rozwoju, które wzmocnią reputację Grupy i pozwolą jej na pozyskanie nowych pracowników i utrzymanie zaangażowania obecnych ▪ Dalsza dywersyfikacja modelu biznesowego, w kierunku budownictwa mieszkalnego
DŁUGI TERMIN	**Ryzyka klimatyczne** ▪ Chroniczne ryzyka fizyczne – podnoszenie się poziomu mórz i oceanów może zagrozić naszym obecnym nieruchomościom w Trójmieście ▪ Chroniczne ryzyka fizyczne - rosnące i wysokie temperatury mogą niekorzystnie wpływać na budynki handlowo-usługowe i biurowe, wymuszając większe wykorzystanie np. klimatyzacji **Możliwości klimatyczne** ▪ Inwestycje w budownictwo ekologiczne, zgodne z najnowocześniejszą technologią

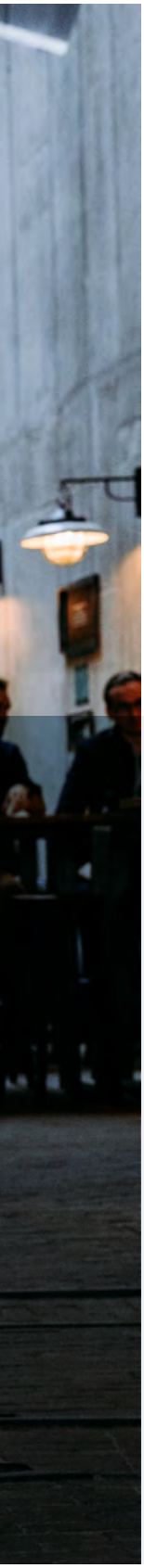
Mając świadomość wpływu ryzyk jak i możliwości związanych z klimatem (ryzyk przejścia jak i fizycznych) na model biznesowy, uwzględniamy je w naszych planach i decyzjach. Projekty inwestycyjne, które realizujemy wyróżniają się zastosowanymi pro-ekologicznymi rozwiązaniami. Chcemy kontynuować tą strategię, aby minimalizować wpływ naszych inwestycji na środowisko oraz budować przewagę konkurencyjną Grupy na rynku nieruchomości. Pozwoli nam to utrzymać wysoki poziom wynajęcia naszych nieruchomości oraz korzystne warunki wynajmu, które powinny pozytywnie wpłynąć na przepływy operacyjne, zdolność kredytową poszczególnych spółek i wartość samych nieruchomości. Jednocześnie, wybierając lokalizację dla naszych projektów, bierzemy pod uwagę ryzyka fizyczne, w szczególności ryzyko podnoszenia się wód powierzchniowych. Tylko jedna z naszych inwestycji (w Bydgoszczy, GLA 160 m^2) jest objęta ryzykiem powodziowym (0,001 % naszego portfela) – zgodnie z danymi dostępnymi na https:// isok.gov.pl/hydroportal.

Badamy odporność naszego modelu biznesowego na zmiany klimatu

Zgodnie z rekomendacjami TCFD (Task Force for Climate-Related Financial Disclosures) zbadaliśmy odporność naszego modelu biznesowego i strategii na dwa scenariusze klimatyczne: zakładającego ocieplenie na poziomie mniejszym niż 2°C oraz scenariusz zakładający ocieplenie o ponad 2°C w stosunku do temperatur przedindustrialnych. Ocena ta została przeprowadzona w formie jakościowej, a nie ilościowej. Do jej stworzenia wykorzystaliśmy publicznie dostępne scenariusze klimatyczne IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) udostępnione w ramach AR6 (Assessment Report) czyli Raportu Oceniającego z 2021 roku.

SCENARIUSZ SSP1-2.6 – O NISKICH EMISJACH GAZÓW CIEPLARNIANYCH, W KTÓRYM PRZEKROCZENIE PROGU GLOBALNEGO OCIEPLENIA O 2°C JEST MAŁO PRAWDOPODOBNE	**Możliwy wpływ ryzyk klimatycznych** Realizacja tego scenariusza oznacza, iż w najbliższych latach konieczne byłoby podjęcie przez firmy i państwa realnych i mocnych działań, znacząco ograniczających emisje gazów cieplarnianych. Oznaczałoby to zapewne wysokie ryzyka klimatyczne związane z przejściem na gospodarkę niskoemisyjną. Ryzyka te mogłyby się zmaterializować w formie: ▪ wdrożenia restrykcyjnych wymogów dotyczących materiałów budowlanych wykorzystywanych do budowy nieruchomości, co mogłoby pociągnąć za sobą rosnące koszty budowy nowych nieruchomości, ▪ wdrożenie restrykcyjnych wymogów dotyczących zużycia energii i wody w nieruchomościach, co może pociągać za sobą konieczność modernizacji naszych wybranych nieruchomości, ▪ wdrożenie przez klientów i najemców Grupy działań redukujących ślad węglowy, które mogłyby uwzględniać również redukcję powierzchni biurowych czy handlowo-usługowych, większy nacisk na pracę zdalną czy też sprzedaż on-line. W scenariuszu tym ryzyka fizyczne, w szczególności chroniczne, mogłyby być ograniczone w długim terminie, ze względu na utrzymanie wzrostu globalnej temperatury poniżej 2°C. **Możliwe do podjęcia działania** W przypadku realizacji takiego scenariusza Zarząd będzie podejmował wszystkie niezbędne działania do zachowania jak najlepszej sytuacji Grupy Kapitałowej. Działania takie będą mogły obejmować m.in. przyspieszenie wdrożenia ekologicznych rozwiązań, w szczególności w odniesieniu do efektywności energetycznej budynków. Grupa posiada bogate doświadczenie w realizacji różnego rodzaju inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Może więc elastycznie dostosowywać projekty do popytu i sytuacji rynkowej.
SCENARIUSZ SSP3-7.0 – O WYSOKIEJ EMISJI GAZÓW CIEPLARNIANYCH, W KTÓRYM PRZEKROCZENIE PROGU GLOBALNEGO OCIEPLENIA O 2°C JEST PRAWDOPODOBNE	**Możliwy wpływ ryzyk klimatycznych** Realizacja tego scenariusza oznaczałaby mocne ryzyka fizyczne w średnim i długim terminie, które byłyby wynikiem niewystarczających działań podjętych przez firmy i państwa w celu redukcji emisji gazów cieplarnianych do atmosfery. Zapewne oznaczałoby mniejsze ryzyka związane z przejściem niż w scenariuszu opisanym powyżej. Zidentyfikowaliśmy trzy istotne ryzyka fizyczne: ▪ podwyższanie się poziomu mórz i oceanów, które mogłoby mieć niekorzystny wpływ na nieruchomości zlokalizowane przy morzu i rzekach, ▪ wyższe temperatury, które mogą negatywnie wpłynąć na komfort użytkowania nieruchomości posiadanych przez Grupę, ▪ gwałtowne zjawiska pogodowe, które mogą pojawiać się ze zwiększoną częstotliwością i w bardziej negatywny sposób wpływać na nieruchomości Grupy, ich dostępność i możliwość użytkowania. **Możliwe do podjęcia działania** W przypadku realizacji takiego scenariusza Zarząd będzie podejmował działania zmierzające do stosowania materiałów oraz technologii budynkowych odpowiadających na zmieniające się warunki klimatyczne: zwiększenie odporności budynków na porywiste wiatry, instalacje do odprowadzania wody deszczowej podczas ulewnych opadów, dostosowanie systemów HVAC do wysokich temperatur.

NASI PRACOWNICY I SPOŁECZEŃSTWO



45%

pracowników
i współpracowników
jest zatrudnionych
w Grupie Capital Park
od co najmniej
5 lat

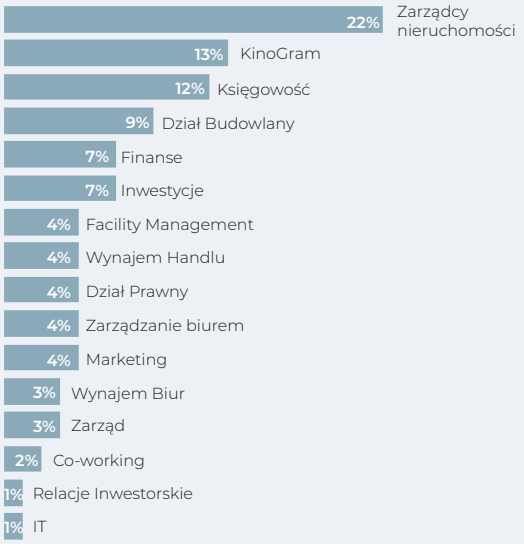
W 2021 roku do naszego zespołu dołączyło 21 specjalistów, a 14 osób zakończyło współpracę z Grupą.

Stabilny zespół

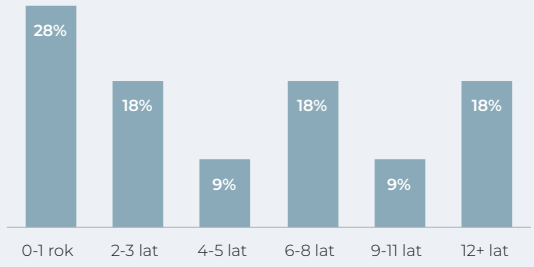
- Capital Park jest zintegrowaną i w pełni funkcjonalną platformą operacyjną posiadającą wewnątrz własnych struktur zasoby pozwalające na kompleksową realizację procesu inwestycyjnego.
- W ramach Grupy pracuje 92 specjalistów posiadających wiedzę, doświadczenie i kompetencje niezbędne do wyszukiwania atrakcyjnych projektów, przeprowadzania procesu due diligence, pozyskiwania finansowania, uzyskiwania zezwoleń, opracowywania projektów koncepcyjnych, realizacji projektów, nadzoru nad budową, komercjalizacji i aktywnego zarządzania nieruchomościami.
- Kierownictwo wyższego szczebla i kierownicy departamentów mają średnio 20 lat doświadczenia zawodowego, z czego 12 lat pracy w Capital Park.

Nasz zespół jest jednym z naszych najcenniejszych aktywów. Naszym celem jest zatrudnianie i utrzymanie najlepszych ludzi, których doświadczenie, kompetencje oraz zaangażowanie przyczynią się do tworzenia naszej przewagi konkurencyjnej.

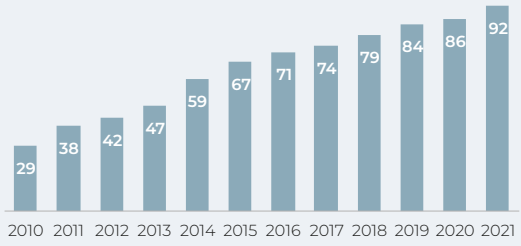
UDZIAŁ PRACOWNIKÓW I WSPÓŁPRACOWNIKÓW WEDŁUG PROFESJI



LATA Z GRUPĄ



ZESPÓŁ CAPITAL PARK



Wsparcie różnorodności

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

Grupa zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn w różnym przedziale wiekowym, biorąc pod uwagę ocenę spełniania przez kandydatów kryteriów merytorycznych.

W skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej wchodzą członkowie z wykształceniem m.in. w zakresie prawa, ekonomii i finansów oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Na 31 grudnia 2021 roku w skład Zarządu wchodziła jedna kobieta i dwóch mężczyzn a w skład Rady Nadzorczej wchodziły dwie kobiety i czterech mężczyzn.

Kluczowa kadra menedżerska, obejmująca dyrektorów poszczególnych departamentów tj. inwestycyjnego, finansowego, księgowego, prawnego, budowlanego, wynajmu handlowego, wynajmu biurowego, zarządzania nieruchomościami i relacji inwestorskich, składa się z 7 kobiet i 2 mężczyzn.

Na 31 grudnia 2021 roku 63% wszystkich pracowników i konsultantów Grupy stanowiły kobiety.

Budowa kapitału ludzkiego

Naszą firmę tworzą wysokiej klasy specjaliści. Dbamy o to, by na bieżąco podnosić ich kompetencje i aktualizować ich wiedzę. Co roku organizujemy szkolenia dla naszych pracowników z zakresów tematycznych związanych z działalnością naszej firmy. Ma to wpływ na komfort pracy naszego zespołu w zmieniającym się otoczeniu rynkowym, a także pozwala podnosić przewagę konkurencyjną naszej Grupy na rynku nieruchomości. W 2021 roku średnia liczba godzin szkoleniowych przypadająca na pracownika Grupy wyniosła 12.

Nasi pracownicy i przedstawiciele firmy podejmują także starania zmierzające do wypracowywania standardów zatrudnienia w sektorze nieruchomości w Polsce. Wspólnie z organizatorem konkursu „Top Woman in Real Estate" bierzemy udział w programie mentorskim dla młodych kobiet, które wiążą swoją karierę z rynkiem nieruchomości. Celem programu jest wspieranie kobiet w biznesie i promowanie różnorodności, a także mentoring związany z pracą w branży real estate. Wśród mentorek, które dzielą się swoją wiedzą i doświadczeniem z uczestniczkami programu, są przedstawicielki Grupy Capital Park: Kinga Nowakowska, członkini zarządu i dyrektor operacyjna Grupy, od wielu lat zaangażowana w liczne działania na rzecz praw i równych szans kobiet, inicjatorka i założycielka Black Swan Fund, laureatka prestiżowego tytuł „Top Woman in Real Estate 2018" w kategorii Business Management oraz Sylwia Filewicz, Dyrektor Działu Budowlanego, laureatka „Top Woman in Real Estate 2019" w kategorii Project Management.

Z kolei w 2020 roku statuetkę w kategorii Banking & Finance zdobyła Anna Tomaszewska, dyrektorka działu inwestycyjnego. W 2021 roku do grona laureatek konkursu „Top Woman In Real Estate 2020" w kategorii Architektura, Design and Work Place dołączyła Małgorzata Badzyńska-Trojan, Architect & Design Director w Grupie Capital Park.

Promujemy work-life-balance

Grupa Capital Park w swoich działaniach wspiera także pracowników i ich rodziny, oferując im udział w ciekawych wydarzeniach, takich jak np. pikniki czy spotkania familijne. Jesteśmy otwarci i wyrozumiale podchodzimy do zatrudnionych u nas osób, które posiadają dzieci. Od 2018 roku w biurowcu Royal Wilanów, w którym znajduje się główna siedziba naszej firmy, funkcjonuje przedszkole, dzięki czemu rodzice najmłodszych dzieci mają możliwość zapisać je do placówki zlokalizowanej bezpośrednio przy miejscu pracy, co ułatwia łączenie kariery zawodowej z życiem rodzinnym. W związku z trwającą pandemią w bardzo elastyczny sposób podchodzimy do modelu pracy osób, których dzieci ze względu na nauczanie zdalne lub hybrydowe pozostają w domach.

Na co dzień dbamy także o bezpieczeństwo i zdrowie naszych pracowników w związku z sytuacją epidemiczną. Wspólnie z zespołem wsparcia medycznego Office Doctor dbamy o odpowiednie zabezpieczenie stanowisk pracy oraz przestrzeni wspólnych, profesjonalną i regularną dezynfekcję powierzchni biurowych, wykonywanie badań profilaktycznych na obecność koronawirusa czy edukację pracowników związaną ze zmieniającymi się zaleceniami i obostrzeniami. Podejmujemy wszelkie działania, by nasze biuro było dla naszego zespołu miejscem komfortowej i bezpiecznej pracy.

Przestrzegamy praw człowieka

Respektowanie praw człowieka to jeden z podstawowych fundamentów działania Grupy Capital Park. Traktujemy wszystkie osoby, czyli naszych pracowników, współpracowników, klientów i pracowników, naszych partnerów biznesowych z szacunkiem i przynależnymi im prawami bez względu na narodowość, płeć, język, wyznanie, poglądy polityczne, pochodzenie społeczne czy majątek. Choć nie posiadamy formalnej polityki antydyskryminacyjnej i antymobbingowej, nie tolerujemy żadnych ich przejawów. Wdrożyliśmy anonimowy system zgłaszania nieprawidłowości, dostępny zarówno dla wewnętrznych jak i zewnętrznych interesariuszy.

Zgłoszenia można składać przez drogę formularza na stronie internetowej do Członka Zarządu Kingi Nowakowskiej, a w szczególnych przypadkach członkowi Rady Nadzorczej Spółki do Katarzyny Ishikawa. Po zgłoszeniu rozpoczyna się proces badania zgłoszenia. Po badaniu, Zarząd Spółki na podstawie rekomendacji Komisji wyciąga konsekwencje służbowe, organizacyjne lub prawne wobec osób, które dopuściły się naruszenia.

System zapewnia anonimowość i brak działań odwetowych wobec zgłaszających takie wykroczenia. Zawiadomienia o nieprawidłowościach trafiają do dedykowanego Członka Zarządu. Jeśli takie zgłoszenia dotyczyłyby Członka Zarządu, wtedy byłyby kierowane do Członka Rady Nadzorczej. W 2021 nie zanotowaliśmy zgłoszeń. Respektujemy prawo - każda osoba, na którą padłyby oskarżenia ma prawo do obrony swojego dobrego imienia oraz niezależnego i bezstronnego osądu.

Szanujemy prawo każdego człowieka do wolności opinii i wyrażania swojego zdania. Działamy w kulturze debaty i dyskusji dochodząc do wspólnego zdania i rozwiązań. Jednocześnie respektujemy prawo do stowarzyszania się i tworzenia związków

zawodowych. W Spółce i Grupie nie działają związki zawodowe. Jest to wynikiem struktury zatrudnienia oraz braku potrzeby prowadzenia takich inicjatyw. W Grupie przestrzegane są wszystkie przepisy prawa, w szczególności prawo pracy. Oferujemy godne warunki pracy i płacy jak również prawo do urlopu i wypoczynku.

Ważne jest dla nas także przestrzeganie prywatności osób, których dane osobowe przechowujemy. Dochowujemy wszelkiej należytej staranności w tym aspekcie. Posiadamy wdrożoną politykę RODO. W 2021 nie miały miejsca wycieki danych, a Spółka i podmioty z jej Grupy nie były przedmiotem zgłoszenia do Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Wspieramy lokalne społeczności

Jako inwestor aktywnie działający na polskim rynku nieruchomości komercyjnych postawiliśmy sobie za cel, by realizowane przez nas projekty stanowiły pełnoprawną część lokalnej społeczności miast, w których funkcjonują. Zdajemy sobie sprawę, że jesteśmy częścią sąsiedzkiej wspólnoty, w której życiu i podejmowanych inicjatywach chcemy ak-

tywnie uczestniczyć. Nasze inwestycje określa nie tylko adres danej lokalizacji, ale przede wszystkim odpowiedzialność za miejsce, w którym funkcjonujemy, zatem jednym z priorytetów jest dla nas nawiązywanie i pielęgnowanie dobrych relacji z lokalną społecznością. Angażujemy się w inicjatywy charytatywne, kulturalne, społeczne i edukacyjne, jesteśmy też otwarci na pomysły i sugestie naszych sąsiadów. Łączymy chęci i siły by wspólnie dbać o jeden z najważniejszych aspektów współczesnego świata – więzi międzyludzkie.

W Royal Wilanów przez całe wakacje w ramach cyklu „Nocne Granie" na scenie plenerowej odbywały się koncerty w wykonaniu znanych artystów oraz laureatów ogólnopolskich i międzynarodowych konkursów wokalnych. Gościliśmy m. in. Mietka Szcześniaka, Patrycję Kuś, laureatkę „Must Be The Music" Paulinę Szurnicką, Weronikę Kmitę - stypendystkę duńskiej szkoły artystycznej. Na letniej scenie Royal Wilanów pojawił się też gitarzysta Rafał Christa, który współpracował i tworzył muzykę dla Teatru Dramatycznego i Teatru Rampa w Warszawie, natomiast za akompaniament występów odpowiadał pianista Pedro Pedrito, związany z Teatrem Roma i Filharmonią Narodową w Warszawie. Mieszkańcy Wilanowa uczestniczyli w pokazach filmowych „pod chmurką" w ramach „Filmowej Stolicy Lata", działała też strefa kibica, w której wspólnie można było oglądać mecze Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej. Organizowaliśmy również pokazy teatralne czy warsztaty muzyczne dla najmłodszych, w których dzieci mogły brać udział m. in. w ramach Artystycznych Półkolonii. Ważnym aspektem naszej działalności jest ekologia, na terenie Royal Wilanów odbyły się warsztaty zero waste, przyłączyliśmy się także do polskiej edycji Godziny dla Ziemi odbywającej się w ramach hasła „Ocalmy Bałtyk, nim zatęsknimy" poświęconej ratowaniu Morza Bałtyckiego. Kontynuowaliśmy współpracę z Urzędem Dzielnicy Wilanów, z którym zorganizowaliśmy rodzinną, plenerową imprezę z cyklu „Dni Wilanowa". Włączyliśmy się również w zainicjowaną przez Urząd akcję „Kupuję w Wilanowie", która miała na celu zachęcenie mieszkańców dzielnicy do wspierania lokalnych biznesów. Royal Wilanów zaprosił miłośników dwóch kółek na plenerową imprezę „BIKE EXPO – Rowerowy Wilanów", której tematem przewodnim było bezpieczeństwo

rowerzystów. Przez cały rok dla naszych sąsiadów organizowaliśmy ponadto tematyczne atrakcje, jak Festiwal Dyni, czy stretching i jogę w plenerze. Mieszkańcy Wilanowa korzystać mogli też z lodowiska i ślizgawki, które zimą funkcjonowały na terenie naszej inwestycji.

AKTYWNOŚCI CENTRÓW HANDLOWYCH

Dla lokalnej społeczności działamy także w ramach innych naszych projektów zlokalizowanych w Gdańsku i Swarzędzu. W gdańskiej Galerii Zaspa rokrocznie włączamy się w organizację wydarzeń dedykowanych lokalnej społeczności. Tradycyjnie jesteśmy jednym ze sponsorów Biegu Zaspy, czyli imprezy promującej zdrowy styl życia, w której biorą udział setki gdańszczan. Stale współpracujemy z Geneva Trust Polska Sp. z o.o. dzięki czemu mieszkanki okolicy kilkanaście razy w roku mają okazję wykonać bezpłatne badania mammograficzne. Nie pozostajemy obojętni najbardziej potrzebującym. Współorganizujemy z Fundacją Światełko zbiórkę pieniędzy, a całą zebraną kwotę przekazujemy lokalnym domom dziecka. Z kolei w centrum handlowym ETC Swarzędz, zlokalizowanym niedaleko Poznania, oprócz cyklicznych wizyt Mammobusa, odbywają się liczne akcje charytatywne. Wraz z Regionalnym Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa oraz Leroy Merlin zachęcamy mieszkańców Swarzędza do wspierania banku krwi. Na terenie ETC kilka razy w roku parkuje mobilny punkt pobrań życiodajnego płynu. Promujemy też kwesty na rzecz Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy czy podopiecznych schroniska dla zwierząt w Skałowie. Od wielu lat jesteśmy partnerem Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz organizowanych „Dni Swarzędza".

FABRYKA NORBLINA WSPIERA POWSTAŃCÓW WARSZAWSKICH

W sąsiedztwie naszej flagowej inwestycji w Warszawie – Fabryki Norblina znajduje się Dom Wsparcia dla Powstańców Warszawskich, z którym współpracę rozpoczęliśmy jeszcze na etapie prowadzenia rewitalizacji historycznego terenu na warszawskiej Woli. Z Powstańcami związani jesteśmy zatem już kilka dobrych lat. To dla nas ogromny zaszczyt móc wspierać tych niezwykłych ludzi, prawdziwych bohaterów, dzięki którym możemy żyć w wolnym kraju. Każdy podopieczny Domu budzi nasz podziw i szacunek, dlatego z wielkim wzruszeniem przyłączamy się do świętowania ich urodzin. Po raz

kolejny w minionym roku Fabryka Norblina miała zaszczyt przygotować dla Powstańców - Jubilatów prezenty oraz osobiście złożyć im życzenia. Podziwiamy warszawskich Powstańców za ich postawę, hart ducha, a także za życzliwość, ciepło i uśmiech, którym - mimo ciężkich doświadczeń - obdarzają na co dzień siebie nawzajem oraz swoich gości. Jesteśmy dumni, że uczestniczymy w życiu Domu Wsparcia dla Powstańców Warszawskich i naszym działaniem możemy podziękować za ich poświęcenie. To dla nas wszystkich wielka lekcja pokory, wrażliwości, a także szacunku.

SPOTKANIA TWORZĄ WIĘZI

Fabryka Norblina to symbol warszawskiego przemysłu i dwa wieki historii tego miejsca. Nie dziwi zatem, że nasza inwestycja wzbudza i wzbudzała jeszcze na etapie realizacji projektu ogromne zainteresowanie lokalnej społeczności, mieszkańców miasta, historyków, varsavianistów, forumowiczów śledzących warszawskie inwestycje, a także fanów historycznych przestrzeni i fabryk. Dla każdej z tych grup przez cały miniony rok, a szczególnie pod koniec prac budowalnych regularnie organizowaliśmy na terenie Fabryki Norblina wycieczki. Spacery, które odbywały się po terenie Fabryki Norblina pozwoliły nam w bardzo transparentny sposób komunikować nasz projekt do wszystkich zainteresowanych grup. Nasi goście mogli poznać historię Fabryki Norblina począwszy od czasów pierwszego właściciela tego terenu - Franiszka Ryxa po czasy współczesne, kiedy to Fabryka zaprzestała swojej działalności. Uczestnicy wycieczek mogli „od środka" zobaczyć jak prowadzona jest rewitalizacja historycznych budynków, obejrzeć sprowadzone na swoje docelowe miejsce niektóre zabytkowe maszyny działające niegdyś w fabryce oraz posłuchać o platerach, które powstawały w okresie największej świetności kompleksu. Uczestnicy wycieczek zainteresowani byli rozmaitymi aspektami związanymi z Fabryką Norblina, na wszystkie staraliśmy się udzielić wyczerpującej odpowiedzi. Spotkania pozwoliły nam zapoznać lokalną społeczność z inwestycją, a także zbudować dobre relacje z gośćmi, które z pewnością są kapitałem do dalszej udanej współpracy.

WE WSPÓLNYM CELU DLA WOLI

Fabryka Norblina to ważny obszar Warszawy, który po latach zapomnienia i zniszczeń powraca na mapę stolicy. Jest świadectwem tożsamości miasta i fabrycznej tradycji dzielnicy Wola. W związku z tym ściśle współpracujemy z burmistrzem, radnymi i Urzędem Dzielnicy Wola. Rewitalizacja Fabryki Norblina pokazała wszystkim, jak wiele tajemnic skrywa historyczny teren. Podczas prac prowadzonych na zlokalizowanej tuż przy inwestycji ulicy Łuckiej odkryta została jej historyczna nawierzchnia. Wspólnie z władzami Woli postanowiliśmy, że po remoncie ulicy nowa nawierzchnia będzie nawiązywała do jej dawnego kształtu, a tzw. „kocie łby", które znaleźliśmy podczas prac zostaną wkomponowane w miejsca postojowe. Pomysł

zyskał akceptację Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Trwają właśnie prace związane z przebudową ulicy Łuckiej. Środek jezdni zostanie wyasfaltowany, a miejsca parkingowe i zatoki, na które starczy historycznego budulca zostaną pokryte kocimi łbami.

Wspieramy ważne projekty

POMAGAMY SPEŁNIAĆ MARZENIA

Grupa Capital Park ponownie została zaproszona do udziału w kolejnym już projekcie młodzieży z Ośrodka Rehabilitacyjno-Edukacyjno-Wychowawczego w Działdowie oraz z Niepublicznej Szkoły Przysposabiającej do Pracy w Działdowie. Podopieczni szkoły i ośrodka to młodzież od 15 do 22 roku życia, niepełnosprawna intelektualnie w stopniu umiarkowanym, z niepełnosprawnością ruchową, niedowidzeniem czy autyzmem, która co roku spełnia swoje marzenia realizując nowe wyzwania. W 2020 roku celem było zdobycie 28 najwyższych szczytów Korony Gór Polskich. Tym razem uczestnicy projektu postawili sobie za cel pokonanie na rowerach 550 kilometrów polskiego wybrzeża. W ramach inicjatywy odbywającej się pod nazwą „28 marzeń – niepełnosprawni w drodze na Hel" odbędą się 3 wyprawy i zdobytych zostanie 17 latarni morskich na trasie od Świnoujścia do Krynicy Morskiej. Część uczestników pojechała na rowerach sama, pozostali wsiedli na tandemy, a także do specjalnie przygotowanych przyczepek. Rowerowa ekipa wyruszyła ze Świnoujścia i na swojej trasie zwiedzi Kikut, Niechorze, Kołobrzeg, Gąski, Jarosławiec, Darłowo, Ustkę, Czołpino, Stilo, Rozewie, Jastarnię, Sopot, Hel, Gdański Port Północny, Gdański Port Nowy i Krynicę Morską. Grupa Capital Park z przyjemnością przyłączyła się do rowerowej ekipy i po raz kolejny wsparła finansowo całą inicjatywę.

INICJATYWY BRANŻOWE

Grupa Capital Park jest członkiem Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, Urban Land Institute oraz Stowarzyszenia REIT Polska. Aktywnie działamy i angażujemy się w prace w grupach roboczych funkcjonujących w ramach organizacji, dzielimy się wiedzą merytoryczną i doświadczeniem. W 2021 roku wzięliśmy udział w spotkaniu międzyresortowego zespołu do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości. Podczas konsultacji omawialiśmy m.in. takie zagadnienia, jak forma prawna i nadzór nad podmiotami, które mogą działać w formule tzw. REIT, a także zakres przedmiotowy inwestowania w tej formie oraz związane z nią kwestie podatkowe. Naszym wspólnym celem jest przygotowanie projektu regulacji prawnych, gotowego do konsultacji przed uruchomieniem ścieżki legislacyjnej i uchwaleniem przez władze adekwatnej do potrzeb i możliwości polskiego rynku nieruchomości ustawy.

Jako inwestor prężnie działamy w Polskiej Izbie Nieruchomości Komercyjnych i aktywnie uczestniczymy w podejmowanych przez stowarzyszenie inicjatywach. Jedną z nich jest poradnik „W Biurze 2022. Nowa Normalność", który powstał we współpracy z PINK oraz pozostałymi firmami reprezentującymi rynek nieruchomości komercyjnych. Pandemia niezaprzeczalnie zmieniła biurową rzeczywistość. Większość osób pracowała głównie zdalnie lub w systemie hybrydowym, a powrót do pracy stacjonarnej był i jest nadal sporym wyzwaniem zarówno

dla pracowników, jak i pracodawców. W udostępnionym opracowaniu znalazły się więc konkretne propozycje i rekomendacje działań, które mogą pomóc firmom odnaleźć się w nowej biurowej rzeczywistości, a także wybrać najlepszy dla nich model pracy. Poradnik ten jest jednocześnie przewodnikiem, który pomaga przedsiębiorcom wypracować najlepszy dla ich organizacji model pracy i podnieść poziom świadomości na temat nowych potrzeb oraz oczekiwań pracowników wobec bezpieczeństwa i komfortu pracy w zwiększonym skupisku ludzi. Opracowanie zawiera ponadto szereg badań, porad ekspertów, analiz oraz rekomendacji, jak pomóc firmom w sprawnym, bezpiecznym i elastycznym powrocie z pracy w domu do biura. W poradniku zaprezentowaliśmy też własne doświadczenia i rozwiązania, które realnie wpłynęły na standard i poczucie bezpieczeństwa w biurze w trakcie pandemii, jak np. funkcjonująca w Royal Wilanów i Fabryce Norblina usługa opieki medycznej – Office Doctor.

Czynniki ryzyka

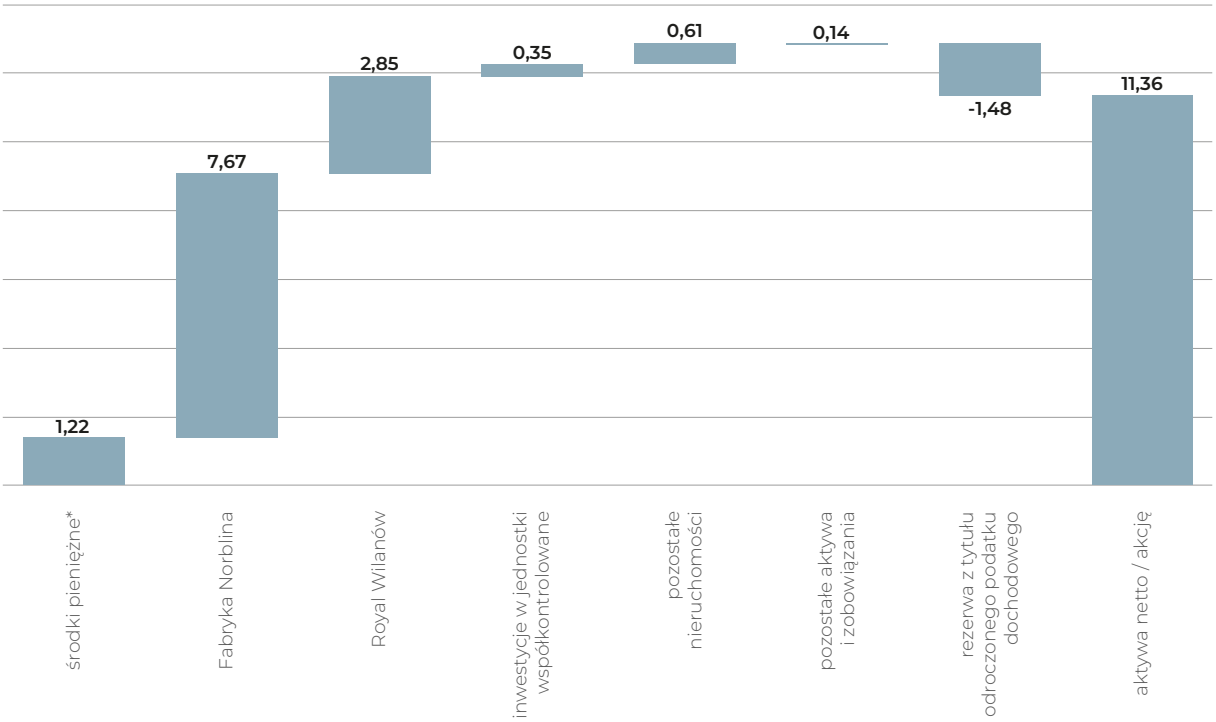
RYZYKO UTRATY KAPITAŁU LUDZKIEGO		
CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
▪ Działania firm konkurencyjnych ▪ Utrata pracowników na każdym szczeblu Grupy ▪ Pozyskiwanie wykwalifikowanych specjalistów	▪ Spadek zdolności operacyjnej ▪ Utrata kluczowych członków kadry zarządzającej i menedżerskiej ▪ Ograniczenie rozwoju działalności grupy	▪ Program rozwoju pracowniczego ▪ Kształcenie i ulepszanie kompetencji pracowników poprzez szkolenia ▪ Zapewnienie godnych warunków pracy ▪ Zapewnienie programów pomocniczych, m. in. pakiety medyczne ▪ Promowanie zrównoważonego stylu życia, odpowiedniego „work-life balance", elastyczne godziny pracy ▪ Jasna, szczera i uczciwa komunikacja z naszymi pracownikami o naszej misji i planach rozwoju.

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

KLUCZOWE LICZBY 2021

43 mln zł NOI	**245,6 mln zł** Zysk netto	**172 mln zł** Środki pieniężne
11,36 zł NAV na akcję	**2,6 mld zł** Wartość portfela w zarządzaniu	**34%** Dług netto do aktywów
93% Poziom najmu nieruchomości ukończonych	**92** Specjalistów	**177 tys. m²** łączna powierzchnia portfela nieruchomości w zarządzaniu

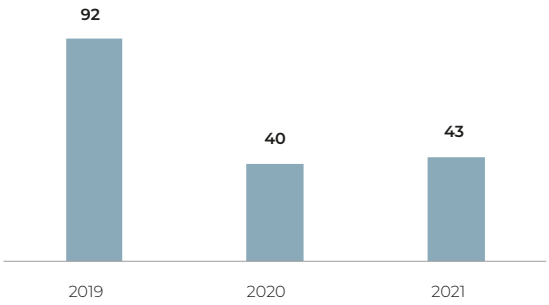
NAV NA AKCJĘ



* środki pieniężne pomniejszone o saldo kredytu VAT udzielonego Fabryce Norblina

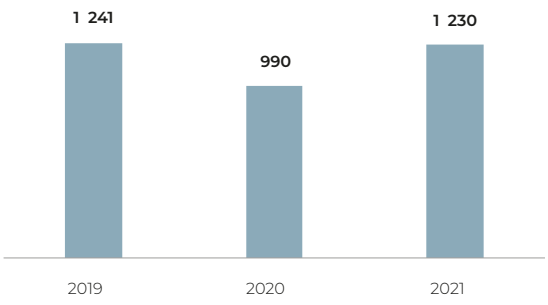
Objaśnienie:
Do obliczeń NAV na nieruchomości przyjęto dług w wartości nominalnej, wycena według zamortyzowanego kosztu została ujęta w pozycji "pozostałe aktywa i zobowiązania".

NOI (NET OPERATING INCOME)



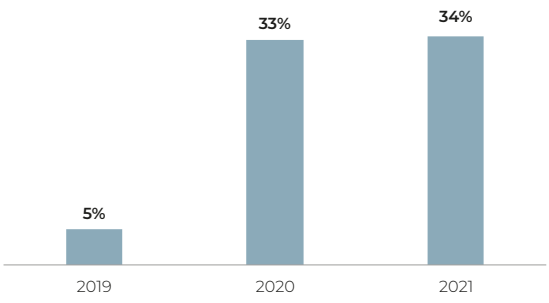
Spadek NOI w 2020 roku wynikał ze sprzedaży projektu Eurocentrum Office Complex. Wzrost NOI w 2021 w porównaniu do 2020 roku spowodowany jest wpływami czynszowymi z nowo otwartej Fabryki Norblina

NAV (NET ASSET VALUE)



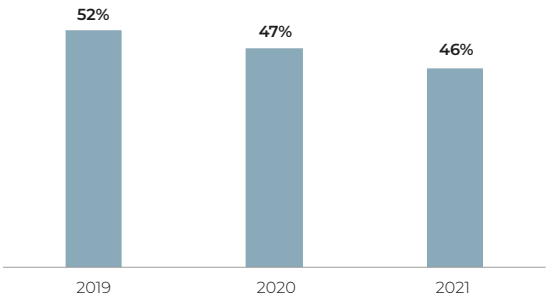
Spadek NAV w 2020 roku wynikał z wypłaconej dywidendy, natomiast wzrost NAV w 2021 roku spowodowany był aktualizacją wartości nieruchomości

DŁUG NETTO DO AKTYWÓW

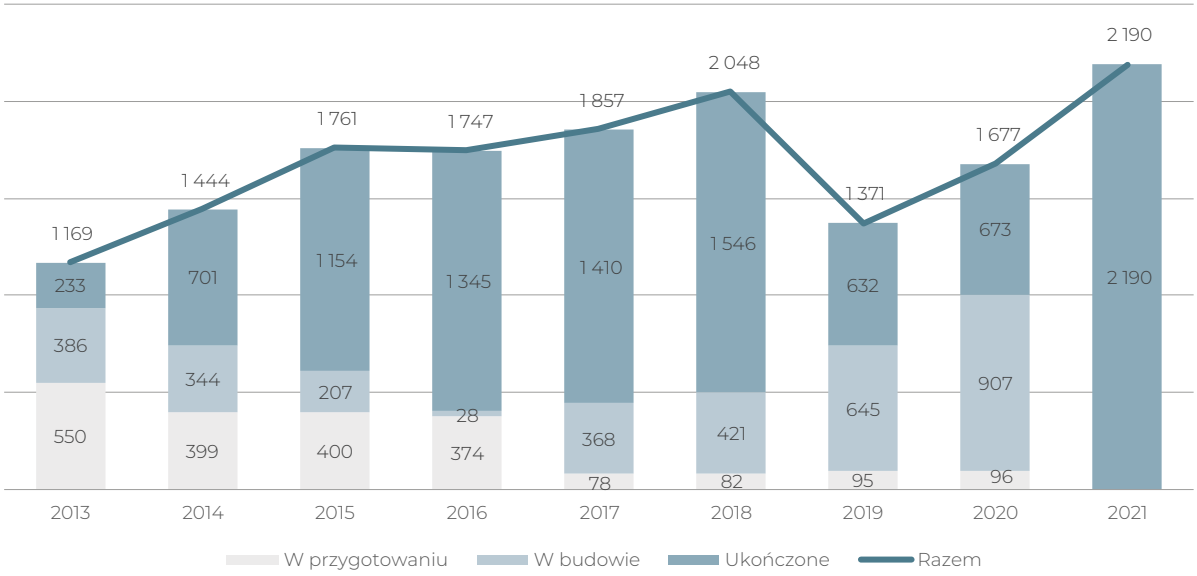


Grupa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Wzrost wskaźnika zadłużenia wynikał ze spadku salda środków pieniężnych w związku z wypłatą dywidendy oraz wzrostu zadłużenia z tytułu budowy Fabryki Norblina.

LTV (LOAN TO VALUE)



STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI



Objaśnienia:

- Dane historyczne z wyłączeniem funduszy inwestycyjnych nieruchomości
- Wartość nieruchomości z wyłączeniem wpływu MSSF 16

Wzrost wartości portfela nieruchomości w 2021 roku wynikał przede wszystkim z postępów w budowie Fabryki Norblina.

fot. Marcin Czechowicz

fot. Marcin Czechowicz

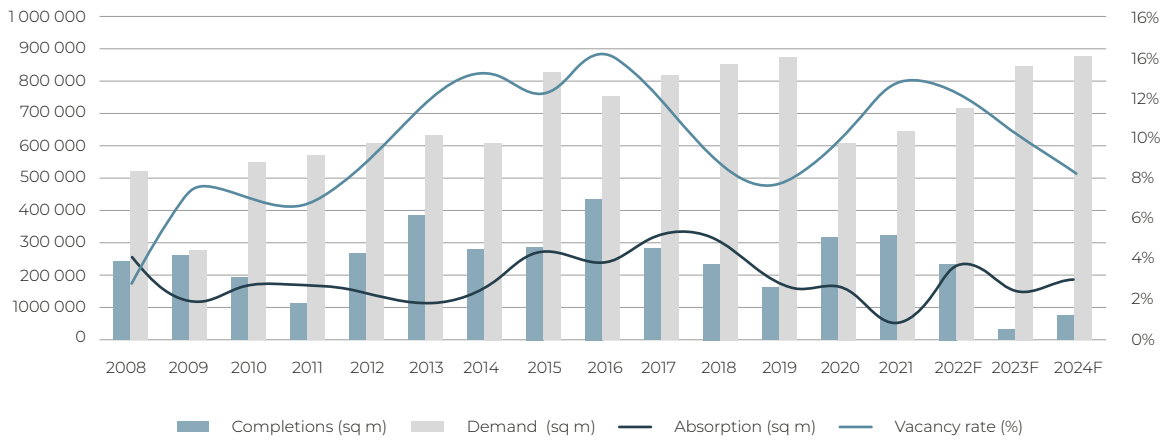
OTOCZENIE RYNKOWE W 2021 ROKU

Warszawski rynek biurowy

Istniejące zasoby biurowe **6,2 mln m²** (+5%)	Wskaźnik pustostanów **12,7%** (+27 p.p.)
Nowa podaż **325 tys. m²** (+4%)	Powierzchnia biurowa w budowie **337 tys. m²**
Wolumen transakcji najmu **650 tys. m²** (+8%)	Absorpcja netto **125 tys. m²** (-29%)
Czynsze wyjściowe **EUR 20-25**	Stopy kapitalizacji w sektorze „prime” **4,50%** (-0,15 p.p.)

- Rok 2021 zakończył się rekordową liczbą zawartych transakcji na warszawskim rynku biurowym (164) przy wolumenie na poziomie 5,71 mld EUR (wzrost o 7% względem 2020 r.). W samym IV kwartale 2021 wartość zawartych transakcji wyniosła 2,18 mln EUR (38% całkowitego wolumenu). II i III kwartał kształtowały się na podobnym poziomie, odpowiednio 1,23 mld EUR i 1,53 mld EUR. Natomiast w I kwartale wyniki transakcji były niższe - 0,77 mln EUR.
- Nastąpiła niewielka kompresja stóp kapitalizacji dla obiektów biurowych typu prime do poziomu 4,5%.
- Podaż nowej powierzchni biurowej w 2021 roku wyniosła 325 tys. m² (z czego 255 tys. m² dotyczyło powierzchni w trzech nowych inwestycjach zlokalizowanych wokół Ronda Daszyńskiego – Skyliner, Generation Park Y i Warsaw UNIT).
- Na koniec 2021 roku w trakcie budowy pozostawało około 320 tys. m² (dla porównania w ciągu ostatnich 10 lat nowa podaż wynosiła około 600-700 tys. m² rocznie), z czego około 260 tys. m² zostanie oddane do użytkowania w 2022 r. Powierzchnia ta jest w dużej części objęta umowami przednajmu. W latach 2023/2024 planowana podaż kształtuje się na rekordowo niskim poziomie 60 tys. m² rocznie.
- Popyt na powierzchnie biurowe pozostawał na wysokim poziomie – popyt brutto w 2021 roku wyniósł 646 500 m², a absorpcja netto w budynkach klasy A - powyżej 170 tys. m². Wyraźnie widoczny był natomiast odpływ najemców z budynków klasy B.
- Na koniec 2021 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 12,7%, jednak przy tak dużej dysproporcji pomiędzy popytem a podażą, spodziewamy się istotnego spadku pustostanów o 4-5 p.p. w ciągu 2-3 lat. Zmniejszenie dostępnej powierzchni najmu spowoduje także presję na wzrost czynszów najmu w najbliższych latach. W naszej opinii, dodatkowym czynnikiem popytowym będzie przenoszenie swojej działalności przez firmy zagraniczne z Ukrainy oraz krajów objętych sankcjami gospodarczymi tj. z Rosji i Białorusi.

ROCZNA PODAŻ BIUROWA, WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW I ABSORPCJA NETTO



Źródło: CBRE

Prognozy na 2022 rok wskazują na utrzymanie wolumenu inwestycyjnego na poziomie 6,5-7 mln EUR. W ujęciu sektorowym, w dalszym ciągu największy udział będzie przypadał na segment przemysłowo-logistyczny, na drugim miejscu znajdzie się sektor biurowy, a następnie handlowy.

Rynek handlowy

Nowoczesne obiekty handlowe
16,4 mln m²

Nowa podaż
546 tys. m²

Zamknięcia
269 tys. m²
(10 obiektów, głównie centra handlowe pierwszej generacji)

Powierzchnia handlowa w budowie
420 tys. m²

fot. Marcin Czechowicz

- W 2021 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych wyniósł 1 mln EUR, co stanowiło 40% w porównaniu do 2020 roku.
- Największym zainteresowaniem inwestorów cieszyły się parki handlowe i centra typu convenience. Należy jednak zaznaczyć, że w 2021 po raz pierwszy od wybuchu pandemii COVID-19 przedmiotem transakcji były ponownie duże centra handlowe. Transakcje te dotyczyły głównie aktywów typu value-add lub o wysokiej wartości rezydualnej.

- Stopy kapitalizacji za najlepsze centra handlowe typu prime kształtowały się na poziomie 5,25%-5,75%, natomiast za najlepsze parki handlowe na poziomie 6,80%.
- W minionym roku obiekty handlowe doznały ożywienia sprzedaży detalicznej wraz z ponownym otwarciem obiektów. W 2021 roku odwiedzalność centrów handlowych była niższa o 29% względem 2019 roku, przy czym dla porównania odwiedzalność w 2020 roku była o 33% niższa niż w 2019 roku. Obroty osiągane przez centra handlowe znacząco się poprawiły w porównaniu do 2020 roku. W 2021 roku obroty były o 16% niższe niż w 2019 roku względem obrotów w 2020 roku, które były niższe o 30% od obrotów w 2019 roku.
- W 2021 roku nowa podaż stanowiła 546 tys. m² z czego 40% stanowiły parki handlowe. Największe parki otwarto w Szczecinie (IKEA 29 tys. m²) i Krakowie (Mozaika 25,4 tys. m²). Z podaży nowoczesnej powierzchni handlowej wycofano około 269 tys. m², co było wynikiem kontynuacji zamknięć starszych obiektów (głównie TESCO).

Rynek mieszkaniowy

Sprzedaż w 2021
69 000
mieszkań (łącznie w 6 regionach)

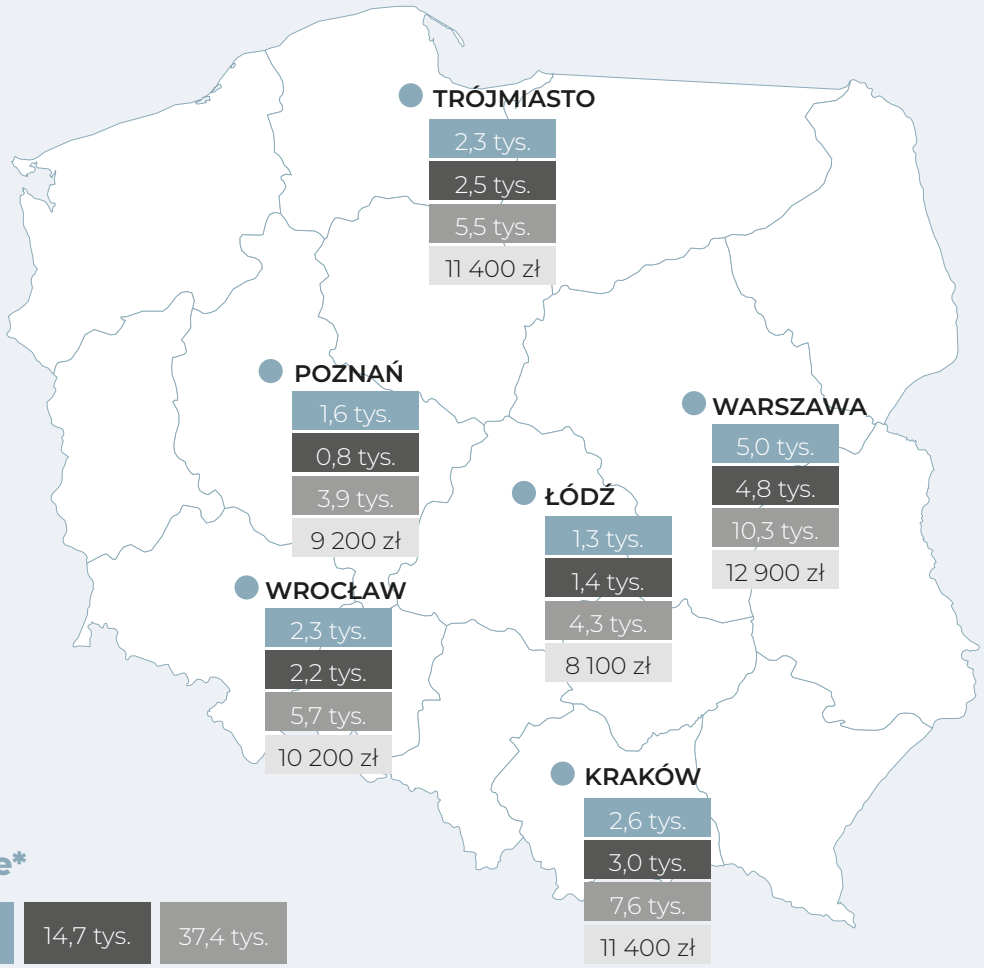
Nowa podaż 2021
58 100
mieszkań (łącznie w 6 regionach)

Średnie ceny
od 8 100 zł/m²
w Łodzi
do 12 900 zł/m²
w Warszawie

W 2021 roku sprzedano łącznie 69 tys. lokali. Więcej mieszkań w jednym roku sprzedano tylko w 2017 roku. Podaż nowych lokali wyniosła 58,1 tys. Tak dużej różnicy pomiędzy popytem a podażą nie odnotowano od 2013 roku. Wysoki popyt, wyższe ceny materiałów, a także rosnąca inflacja spowodowały kilkunastoprocentowe wzrosty cen mieszkań. W skali roku, na pięciu głównych rynkach tj. w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście ceny wzrosły od 14% do 18%, podczas gdy w Łodzi o 21%. Znacząca część mieszkań kupowanych jest za gotówkę.

Rosnąca inflacja powoduje, że coraz większą część nabywców lokali stanowią inwestorzy, dla których głównym celem staje się utrzymanie wartości posiadanego kapitału. W odpowiedzi na wysoką inflację od IV kwartału Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła proces podnoszenia stóp procentowych. Po sześciu podwyżkach cykl zacieśniania polityki pieniężnej ma być dalej kontynuowany. Taki wzrost kosztów obsługi kredytów mieszkaniowych przełoży się na ograniczenie popytu grupy klientów kupujących na kredyt. Z drugiej strony ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych oraz wzrost cen zakupu mieszkań może potencjalnie zwiększyć popyt na rynku najmu. Rozwój rynku najmu związany będzie również z coraz większą obecnością inwestorów instytucjonalnych, oferujących nowoczesny produkt inwestycyjny w postaci apartamentów na wynajem.

Dodatkowym aspektem wpływającym na rynek najmu jest sytuacja migracyjna w Polsce spowodowana działaniami wojennymi w Ukrainie. Spodziewamy się, że wyczerpująca się oferta mieszkań na wynajem oraz rozwój rynku mieszkań na wynajem (Private Rented Sector – PRS) będzie czynnikiem stymulującym deweloperów do rozpoczynania kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na wynajem.



Łącznie*

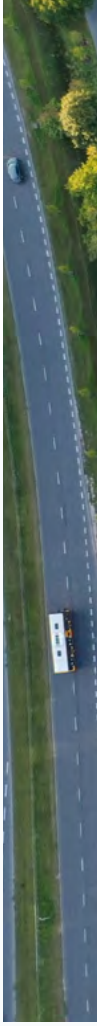
15,0 tys.	14,7 tys.	37,4 tys.

Legenda:
Mieszkania sprzedane w IV kw. 2021 r.
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży w IV kw. 2021 r.
Oferta na koniec IV kw. 2021 r.
Średnia cena mieszkań w ofercie na koniec kwartału (zł/m²)

* zagregowane dane dla 6 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań oraz Łódź

Źródło: Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2021, JLL

STRUKTURA GRUPY



Capital Park SA

CP RETAIL B.V.	100%
ArtN Sp. z o. o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%
Oberhausen Sp. z o.o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o.*	60%
Wilanów Investments S. à r.l.	50%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*	100%
RM1 Sp. z o. o.*	100%

Hazel Investments Sp. z o. o.	100%
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%
Diamante Investments Sp. z o. o.	100%
Alferno Investments Sp. z o. o.	100%
Aspire Investments Sp. z o. o.	100%
Sander Investments Sp. z o. o.	100%
CP Property 6 Sp. z o.o.	100%
CP Property 7 Sp. z o.o.	100%

CP Management Sp. z o. o.	100%
CP Retail („SPV 2") Sp. z o.o.	100%
Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
Emir 30 Sp. z o. o.	100%
Kinogram Sp. z o.o.	100%
Polski Hak Sp. z o.o.	100%
Krynica Investments Sp. z o.o.	100%

*projekty JV

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziło 25 podmiotów, w tym spółka Capital Park SA jako jednostka dominująca, 23 spółki celowe oraz Fundacja Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o.

Zmiany w strukturze Grupy:

- utworzenie spółki Krynica Investments Sp. z o.o. w dniu 24 lutego 2021 roku
- połączenie spółek CP Development sarl i CP Retail BV w dn. 26 października 2021 roku
- zakup spółek CP Property 6 Sp. z o.o. i CP Property 7 Sp. z o.o. w dn. 13 grudnia 2021 roku

PRZEGLĄD SYTUACJI FINANSOWEJ

Jakub Poniatowski
Dyrektor Finansowy

Przychody operacyjne Grupy w 2021 roku wyniosły 65,4 mln zł, co stanowi wzrost o 13,5% w porównaniu do 2020 roku. Jest on spowodowany przychodami z projektu Fabryka Norblina oddanego do użytkowania w sierpniu 2021 roku. Na dzień raportu poziom komercjalizacji naszej flagowej inwestycji wynosił 88%, w tym 100% wynajmu powierzchni biurowej. Podpisane umowy najmu zapewnią ponad 15 mln euro NOI rocznie w kolejnych latach.

Warto również podkreślić, że w ostatnim roku wynajęliśmy oraz renegocjowaliśmy umowy najmu na ponad 7,6 tys. m² powierzchni w Royal Wilanów. W efekcie na koniec 2021 WAULT dla wszystkich nieruchomości w Grupie to niemal 6 lat.

Rekordowy wzrost wartości nieruchomości Grupy to głównie efekt ukończenia budowy Fabryki Norblina oraz toczących się rozmów dotyczących sprzedaży Royal Wilanów. Aktualizacja wartości nieruchomości w kwocie 274 mln zł (z wyłączeniem wpływu kursu walutowego) miała pozytywny wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych. Jest to 31% wzrost wartości portfela inwestycyjnego tj. do poziomu ponad 2,2 mld złotych.

W ubiegłym roku sprzedaliśmy dwie nieruchomości: Eurocentrum Hotel i Rezydencje - niezabudowaną działkę położoną w Warszawie przy Al.

Jerozolimskich oraz zespół lokali handlowo-usługowych przy ulicy Belgradzkiej w Warszawie. Nadwyżki ze sprzedaży pozwoliły nam na spłatę kredytu wielocelowego w kwocie 10 mln euro udzielonego spółce Capital Park SA przez Getin Noble Bank. Dodatkowo, dokonaliśmy całkowitego wykupu obligacji serii N w czerwcu 2021 roku w wysokości 7 mln euro. Na koniec 2021 roku Grupa nie posiadała żadnego długu korporacyjnego alokowanego do spółki Capital Park SA. W portfelu Grupy pozostały jedynie kredyty projektowe przypisane do poszczególnych spółek celowych.

W 2021 roku nadal obserwowaliśmy wpływ pandemii COVID-19 na wyniki finansowe Grupy. Wprowadzone w I połowie roku czasowe ograniczenie handlu bezpośrednio przyczyniło się do obniżenia przychodów operacyjnych Grupy o ok. 6%. Ten spadek wynikał przede wszystkim z rabatów udzielonych najemcom w okresie lockdownu. Należy zaznaczyć, że na dzień raportu większość ograniczeń, szczególnie tych dotyczących limitów osób, została zniesiona. Między innymi ze względu na ten fakt oraz liczbę osób zaszczepionych spodziewamy się ustabilizowania sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych.

Nie bez znaczenia dla rynku nieruchomości jest rosnąca inflacja oraz słabnący kurs polskiego złotego. W odpowiedzi na te zmiany stosujemy narzędzia mające na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na działalność biznesową Grupy. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja czynszy wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji. Dodatkowo, Grupa stosuje naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Działania wojenne w Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie mają na ten moment bezpośredniego wpływu na Grupę. Żadne z naszych nieruchomości nie znajdują się na terytorium Ukrainy oraz Rosji. Grupa nie współpracuje i nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami. Należy jednak zaznaczyć, iż aktualna sytuacja w Ukrainie może mieć negatywny wpływ na płynność na rynku inwestycyjnym, jako efekt zwiększonej ostrożności potencjalnych inwestorów na rynku nieruchomości.

Silna pozycja gotówkowa Grupy, niski poziom zadłużenia oraz zakontraktowane długookresowe wpływy z umów najmu stanowią zabezpieczenie przed ewentualnymi turbulencjami na rynku nieruchomości.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WYBRANE DANE)

mln zł	2020	2021
Przychody operacyjne	57,6	65,4
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(17,2)	(22,4)
Zysk operacyjny netto (NOI)	**40,4**	**43,0**
Koszty ogólnego zarządu	(14,0)	(13,1)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	**25,8**	**41,1**
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości	46,3	261,2
Zysk z działalności operacyjnej	**72,1**	**302,3**
Pozostałe przychody i koszty finansowe	(72,0)	6,4
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	**(23,7)**	**245,6**

W 2021 roku NOI wyniosł 43,0 mln zł wobec 40,4 mln zł rok wcześniej, co oznacza wzrost rok do roku o 6% spowodowany głównie oddaniem do użytkowania Fabryki Norblina jesienią 2021.

W pierwszych miesiącach umów najmu w Fabryce Norblina najemcy korzystają z okresów „rent-free". Mimo to, zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów (tzw. „straight-line rent"), co oznacza, że wakacje czynszowe, zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku COVID-19) są ujmowane memoriałowo.

Wspomniany „czynsz liniowy" spowodował wzrost NOI Grupy w 2021 roku o blisko 8 mln zł.

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości wynikał głównie z:

- wpływu spadku kursu EUR/PLN na wycenę nieruchomości w kwocie - 5 mln zł
- zysk na wycenie nieruchomości w wysokości - 274 mln zł wynika głównie z wyceny po zakończeniu budowy Fabryki Norblina oraz aktualizacji wyceny Royal Wilanów.

BILANS (WYBRANE DANE)

mln zł	2020	2021
Nieruchomości inwestycyjne*	1 676,6	2 190,2
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	**41,0**	**37,7**
Aktywa finansowe	21,6	21,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	164,9	172,4
Aktywa razem	**2 019,8**	**2 540,7**
Zobowiązania oprocentowane**	808,3	1 004,3
Zobowiązania razem	**1 030,3**	**1 310,6**
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego**	120,4	160,8
NAV	**990,0**	**1 230,1**

* Łącznie z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, wartość nieruchomości inwestycyjnej z wyłączeniem IFRS 16

** Łącznie z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

W 2021 roku na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ:

- poniesione nakłady inwestycyjne w wysokości 360 mln zł.,
- zysk na wycenie nieruchomości w wysokości 274 mln zł.,
- spadek kursu EUR/PLN na wycenę nieruchomości w wysokości -5 mln zł.

Aktywa finansowe w kwocie 21,3 mln zł stanowiły inwestycje w fundusze zamknięte.

Rezerwa na podatek odroczony (160,8 mln zł) stanowi różnicę między wartością księgową i podatkową nieruchomości.

Wzrost NAV o 24% głównie spowodowany rosnącą wartościa portfela nieruchomości inwestycyjnych związanych z ukończeniem Fabryki Norblina i rekomercjalizacją części powierzchni Royal Wilanów.

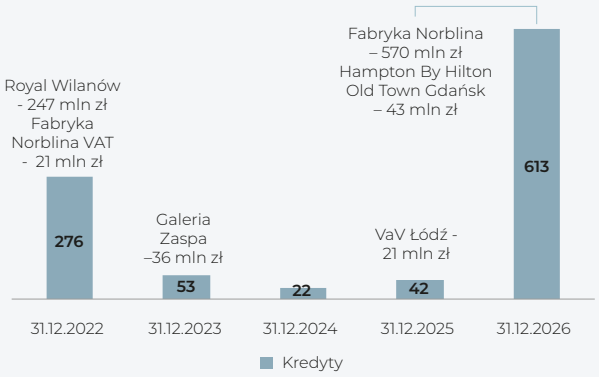
fot. Marcin Czechowicz

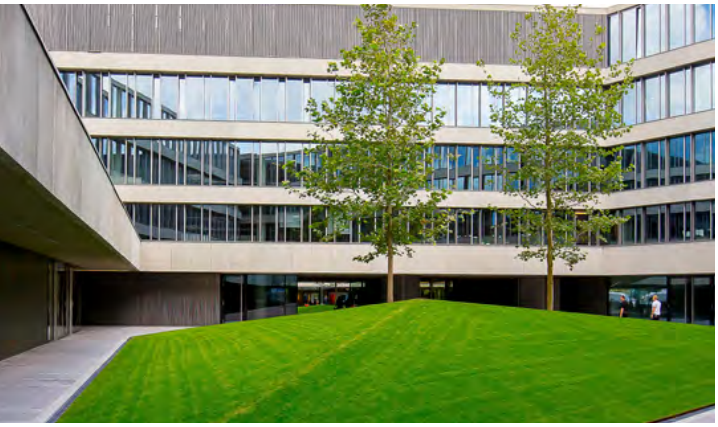
Bezpieczny poziom zadłużenia finansowego i profil zapadalności długu

W 2021 roku Grupa spłaciła 7 mln EUR obligacji serii N oraz kredyt wielocelowy w kwocie 10 mln EUR.

Kredyty projektowe zapadające w latach 2022-2023 zostaną zrefinansowane lub spłacone w przypadku sprzedaży projektu Royal Wilanów. Grupa posiada bezpieczny poziom finansowania na poziomie 34% długu netto do aktywów oraz LTV na poziomie 46%.

ZAPADALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ GRUPY WEDŁUG STANU NA 31.12.2021 (MLN ZŁ)





Struktura finansowa Grupy

Spłata długu korporacyjnego w kwocie 17 mln EUR (obligacje serii N 7 mln EUR oraz kredytu wielocelowego 10 mln EUR) spowodowała, że zadłużenie finansowe Grupy obejmuje jedynie kredyty bankowe na poziomie spółek celowych odpowiedzialnych za poszczególne projekty.

Na koniec 2021 roku łączne zadłużenie nominalne wyniosło 1 mld zł. Zadłużenie finansowe wzrosło przede wszystkim w związku ze wzrostem salda kredytu budowlanego Fabryki Norblina.

Kluczowe parametry długu

	2019	2020	2021
Średnioważony koszt długu	3,33%	2,80%	2,59%
Zadłużenie netto do aktywów	5%	33%	34%
LTV	52%	47%	46%
Struktura walutowa długu (EUR/PLN)	99%	97%	98%

Przepływy pieniężne (wybrane dane)

mln zł	2020	2021
Środki pieniężne na początek okresu	604	165
Przepływy z działalności operacyjnej	18	39
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-249	-207
Przepływy z działalności finansowej	-237	177
Środki pieniężne na koniec okresu	165	172

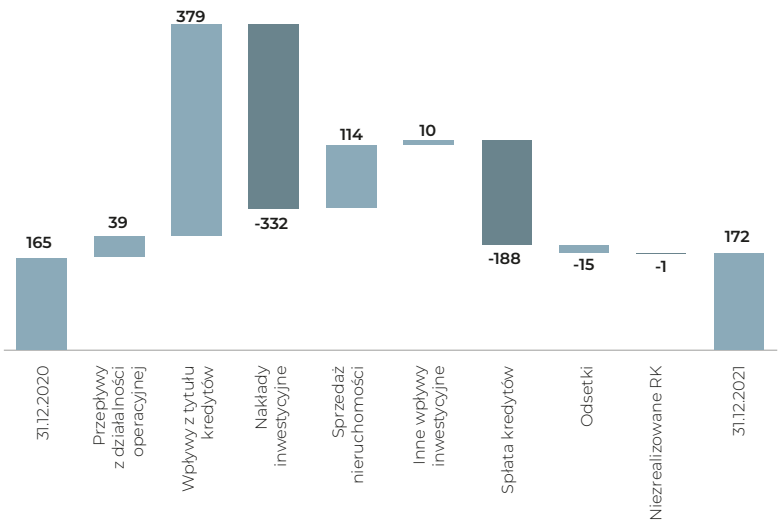
Saldo środków pieniężnych w 2021 roku wzrosło o 7 mln zł i na koniec roku wyniosło 172 mln zł.

Grupa odnotowała wpływy z działalności operacyjnej w wysokości 39 mln zł w roku 2021, które obejmowały głównie dochody operacyjne netto (NOI) i wydatki związane z zarządzaniem platformą, a także wpływy depozytów od najemców Fabryki Norblina.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej dotyczyły przede wszystkim wydatków inwestycyjnych w wysokości 332 mln zł, z czego największa część dotyczyła budowy Fabryki Norblina, a także wpływów ze sprzedaży Eurocentrum Hotel i Rezydencje oraz lokali handlowo-usługowych przy ul. Belgradzkiej w Warszawie (łącznie 114 mln zł).

W minionym roku wydatki z działalności finansowej obejmowały przede wszystkim spłatę obligacji w kwocie 31,7 mln zł, spłatę kredytu korporacyjnego w kwocie 46 mln zł oraz spłatę kredytu odnawialnego VAT udzielonego w związku z finansowaniem budowy Fabryki Norblina. Z kolei wpływy z działalności finansowej obejmowały przede wszystkim wpływy z tytułu kredytu budowlanego dotyczącego projektu Fabryka Norblina.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE



Podsumowanie sytuacji finansowej

- Stabilna sytuacja pieniężna i zdrowy bilans
- Bezpieczny poziom długu (dług netto do aktywów 34%)
- Zakontraktowane długookresowe wpływy z umów najmu

fot. Marcin Czechowicz

Capital Park ma bogate doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania na konkurencyjnych warunkach zarówno na rynkach publicznych jak i poprzez private placement.

1,3 mld EUR

finansowanie bankowe

463 mln zł

obligacje na rynku kapitałowym

Osiągnięcia

Od 2003	Capital Park pozyskał 1,3 mld EUR finansowania z 17 różnych banków i instytucji finansowych (krajowych i zagranicznych)
2012	emisja 100 mln zł zabezpieczonych obligacji (hipoteka na działce Norblina) z 10% kuponem, spłacone w 2015 roku
2013	stworzenie pierwszego nieruchomościowego funduszu dywidendowego – REIA FIZ AN – wpływy z private placement w wysokości 63 mln zł
2013	pozyskanie 136 mln zł kapitału na rozwój firmy z IPO
2014/2016	pozyskanie 170 mln zł z niezabezpieczonych obligacji
2016	refinansowanie Eurocentrum kredytem inwestycyjnym o wartości 124 mln EUR w Bank of China
2017	pozyskanie ponad 38 mln EUR z emisji niezabezpieczonych euroobligacji w celu refinansowania obligacji w złotych
2017	stworzenie drugiego nieruchomościowego funduszu dywidendowego – REIA FIZ AN II – wpływy z private placement w wysokości 45 mln zł
2017	Pozyskanie kredytu na budowę flagowego projektu rewitalizacyjnego Fabryka Norblina o wartości 159,3 mln EUR w banku Pekao SA oraz kredytu na refinansowanie inwestycji Royal Wilanów o wartości 62,5 mln EUR
2018	Pozyskanie finansowania w Europejskim Banku Inwestycyjnym w wysokości 60 mln EUR dla Fabryki Norblina oraz jednoczesne zmniejszenie kwoty kredytu dla projektu w banku Pekao SA do kwoty 99,3 mln euro. Decyzja EBI o udzieleniu kredytu była poprzedzona szczegółowym due diligence projektu.
2019	sprzedaż Eurocentrum Office Complex oraz rozpoczęcie współpracy z nowym inwestorem strategicznym – Madison International Realty
2020	wypłata dywidendy przez Capital Park SA w wysokości 2,10 zł na akcję, tj. łącznie 227,5 mln zł (stopa dywidendy wyniosła 23%); spłata obligacji o wartości 38,5 mln euro
2021	spłata obligacji o wartości 7 mln EUR oraz spłata kredytu korporacyjnego w kwocie 10 mln EUR

RYZYKA FINANSOWE

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW
RYZYKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ COVID-19	
▪ Zakaz wykonywania określonych rodzajów działalności ▪ Ograniczenie mobilności społecznej ▪ Spowolnienie wzrostu gospodarczego ▪ Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce ▪ Niepewność związana z czasem trwania pandemii i skalą działań administracji rządowej ▪ Pogorszenie sytuacji finansowej najemców i/lub potencjalne bankructwa najemców	▪ Spadek wpływów z wynajmu nieruchomości ▪ Brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych ▪ Utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych ▪ Spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji inwestycji i dezinwestycji ▪ Negatywny wpływ renegocjacji warunków umów najmu, restrukturyzacji najemców na zawarte umowy najmu, dochód z wynajmu i wartość nieruchomości.
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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO

- Aktywne zarządzanie nieruchomościami i optymalizacja kosztów
- Utrzymywanie bezpośrednich i bliskich relacji z najemcami w celu wypracowania najlepszych rozwiązań, zawieranie porozumień z najemcami, którzy doświadczyli pogorszenia sytuacji finansowej (udzielanie czasowych rabatów w czynszu w zamian za wydłużenie umów najmu)
- Podejmowanie działań umożliwiających prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy oraz realizację budowy Fabryki Norblina z jak najmniejszymi zakłóceniami
- Zabezpieczanie aktywów oraz minimalizacja ekspozycji pracowników na wpływ COVID-19 (praca zdalna)
- Utrzymywanie płynności Grupy na bezpiecznym poziomie
- Prowadzenie negocjacji z bankami w zakresie zawieszenia spłaty kapitału i odsetek, tam, gdzie jest to konieczne i możliwe, w celu ograniczenia skutków zmniejszonych wpływów czynszów z najmu (kluczowym celem jest utrzymanie samofinansowania wszystkich zakończonych projektów, bez potrzeby dalszych dopłat kapitałowych)

Szczegółowy opis działań Grupy w czasie COVID-19 przedstawiony został na stronie 27 niniejszego raportu

- Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości
- Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje oraz aktywne zarządzanie
- 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

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW
RYZYKO KURSOWE	
▪ Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN	▪ Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w złotych ▪ Mniejsze przychody z najmu ▪ Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości
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 wzrostem stóp procentowych ▪ Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać
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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO

- 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 zabezpieczających ryzyko kursowe instrumentów pochodnych

- Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód
- Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii
- Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem

- Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets"
- Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów
- Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy
- Aktywne zarządzanie nieruchomościami
- Opracowanie unikalnych koncepcji wyróżniających projekty Capital Park na rynku, m.in. Biuro+, Office Doctor czy „The place to be, the place to work"

ŁAD KORPORACYJNY

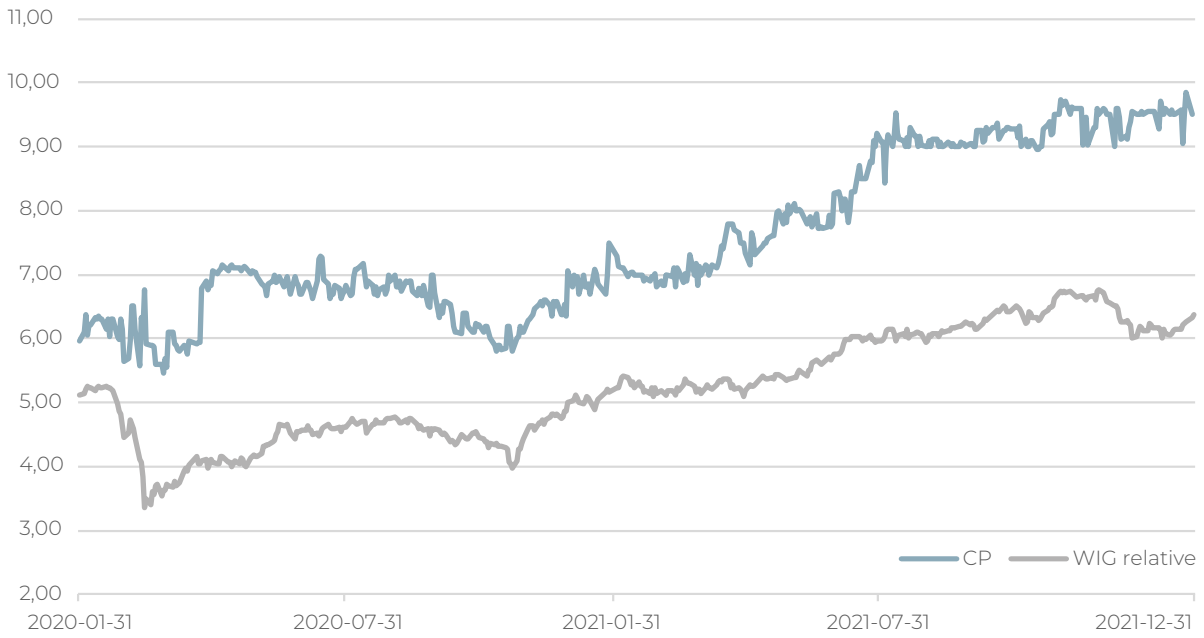
CAPITAL PARK NA GPW

W grudniu 2021 roku, spółka Capital Park SA obchodziła 8-lecie debiutu na Rynku Głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Cena akcji w dniu debiutu Capital Park, tj. 13 grudnia 2013 roku wyniosła 5,57 zł. W 2020 roku spółka wypłaciła dywidendę 2,10 zł/akcję.

W 2021 roku maksymalna cena akcji w trakcie sesji osiągnęła poziom 9,90 zł w dniu 8 października 2021 roku. W 2021 roku kurs akcji Capital Park kształtował się w przedziale od 6,62 zł do 9,90 zł, a średni kurs zamknięcia wyniósł 8,49 zł. Kurs podczas ostatniej sesji w 2021 roku osiągnął poziom 9,84 zł, co oznaczało kapitalizację na poziomie 1 066 mln zł. W trakcie 2021 roku kurs akcji Spółki wzrósł o 31%.

Spółka **CAPITAL PARK SA**	Nazwa skrócona **CPGROUP**
Sektor **NIERUCHOMOŚCI**	**8 LAT** na GPW

KURS AKCJI CAPITAL PARK NA TLE WIG W 2020 I 2021 ROKU



Statystyki notowań	2020	2021	Zmiana
Cena akcji na koniec roku (zł)	7,50	9,84	31%
Najwyższy kurs akcji (zł)	7,50	9,84	31%
Najniższy kurs akcji (zł)	5,06	6,8	34%
Średnia cena w okresie (zł)	6,45	8,49	32%
Liczba akcji (szt.)	108 333 998	108 333 998	0%
Kapitalizacja Spółki na koniec roku (zł)	812 504 985	1 066 006 540	31%
Średni wolumen obrotu na sesję (szt.)	50 486	11 244	-78%
Cena / Wartość Księgowa	0,82	0,87	6%
Free float	13,04%	1,47%	-11,57 p.p.

*Ceny akcji wg kursów zamknięcia

fot. Marcin Czechowicz

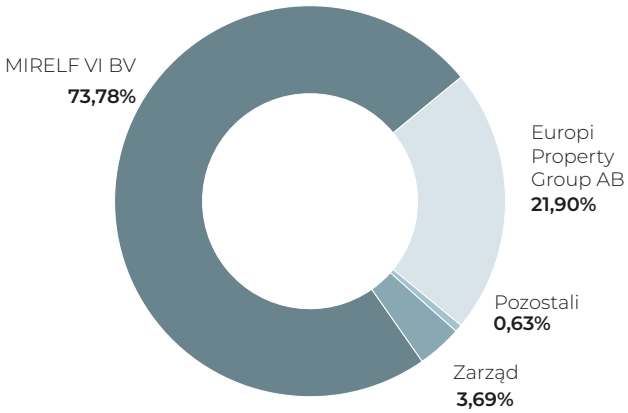
AKCJONARIUSZE

Na dzień publikacji niniejszego raportu podmiotem dominującym wobec Capital Park SA jest spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital Partners („Patron"). Na dzień publikacji niniejszego raportu MIRELF VI posiadał 73,78% akcji i głosów w Spółce.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 21,90% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group (https://europi.se/).

Kolejne 3,69% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Zarządu Capital Park, w tym Jan Motz – założyciel Grupy Capital Park i Prezes Zarządu posiadał 2,52% akcji i głosów na WZA, Marcin Juszczyk – Członek Zarządu, posiadał 0,86% akcji i głosów na WZA, a Kinga Nowakowska – Członkini Zarządu, posiadała 0,32% akcji i głosów na WZA.

UDZIAŁ PROCENTOWY AKCJI I GŁOSÓW NA WZA



RADA NADZORCZA

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Carey Flaherty	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2021	2021	2023
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Steffen Meinshausen	Członek Rady Nadzorczej	2022	2022	2023
Jonathan Willén	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2021	2021	2023
Katarzyna Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej	2011	2018	2023
Jacek Kseń	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2023

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nastąpiły kolejne zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W dniu 12 października 2021 roku Pan Matthias Oliver Cordier złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

W dniu 12 października 2021 roku na członka Rady Nadzorczej został powołany- Pan Carey Flaherty.

W dniu 9 listopada 2021 roku Pani Anna Frankowska – Gzyra złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej skuteczną z datą 15 listopada 2021 roku.

W dniu 10 listopada 2021 roku otrzymaliśmy kandydaturę na członka Rady Nadzorczej, Pana Jonathana Willén.

W dniu 15 listopada 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Jonathana Willén na członka Rady Nadzorczej.

W dniu 13 stycznia 2022 roku Pan Derek Jackobson został odwołany, w jego miejsce w dniu 13 stycznia 2022 roku został powołany Pan Steffen Meinshausen.

Poniżej przedstawiono biografie członków Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu.

Carey J. Flaherty
Prezes Rady Nadzorczej

Pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego w Madison International Realty LLC. Odpowiada głównie za pozyskiwanie inwestycji, ocenę ryzyka i zarządzanie możliwościami inwestycyjnymi w Stanach Zjednoczonych. Pan Flaherty zasiada w komitecie inwestycyjnym Madison oraz jest członkiem zespołu kierowniczego wyższego szczebla w Madison. Do jego poprzednich obowiązków należało nadzorowanie działalności inwestycyjnej w Madison International Realty, w tym między innymi przygotowywanie, ocena ryzyka oraz zatwierdzanie transakcji przez fundusze zarządzane przez Madison. Carey Flaherty nadzorował wszelkie aspekty procesu inwestycyjnego włączając w to analizy finansowe, analizy due diligence nieruchomości, strukturyzowanie transakcji oraz ich zatwierdzanie. Przed dołączeniem do Madison w 2003 roku, był analitykiem inwestycyjnym w Deutsche Bank, gdzie zajmował się analizą, dokumentacją oraz strukturyzowaniem produktów dłużnych. Uzyskał stopień BA na Columbia University.

Kimberly Adamek Cholewa
Członek Rady Nadzorczej

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

Dr. Steffen Meinshausen
Członek Rady Nadzorczej

Dr Steffen Meinshausen pełni funkcję Dyrektora Działu Inwestycyjnego w Madison International Realty oraz przewodzi działowi inwestycyjnemu Madison we Frankfurcie. Dr. Meinshausen odpowiada za pozyskiwanie i realizację transakcji kapitałowych Madison, włączając w to wszelkie aspekty analiz finansowych, badania stanu prawnego nieruchomości oraz struktury transakcji w Europie Zachodniej ze szczególnym uwzględnieniem terytorium Niemiec.

Ściśle współpracuje z biurami w Nowym Jorku i Londynie przy transakcjach kapitałowych w Europie. Przed dołączeniem do Madison w 2021 roku, Dr. Meinshausen pełnił funkcję Dyrektora ds. Inwestycji w 777 Capital Advisors, a wcześniej wiceprezesa w Corestate Capital Advisors. Uzyskał dyplom

z zarządzania biznesem na Uniwersytecie Nauk Stosowanych w Getyndze, a także stopień doktora w dziedzinie finansów przedsiębiorstw na Uniwersytecie Technicznym w Darmstadt.

Jonathan Willén
Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Jonathan Willén jest Dyrektorem Generalnym i współzałożycielem Europi Property Group, paneuropejskiego funduszu inwestującego na rynku nieruchomości mającego siedziby w Londynie i Sztokholmie. Założone w 2019 roku Europi, inwestuje kapitały we wszystkich sektorach rynku europejskiego wspólnie z partnerami lokalnymi. Jonathan Willén jest również wspólnikiem w Brunswick Real Estate, udziałowcu założycielu Europi oraz menedżerem inwestycyjnym na kraje nordyckie. Ponadto jest członkiem założycielem Harvard Alumni Real Estate Board.

Od 2015 roku Jonathan Willén piastował stanowisko dyrektora w funduszu inwestycyjnym private equity Blackstone z siedzibą w Londynie. Przed dołączeniem do Blackstone pełnił funkcję starszego prawnika w Goldman Sachs, zajmując się strukturyzacją instrumentów pochodnych między aktywami oraz transakcjami klienckimi. Wcześniej pracował w Morgan Stanley w dziale strukturyzacji kredytowych instrumentów pochodnych.

Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej

Pani Katarzyna Ishikawa jest adwokatem od 2001 roku, w tym od 2009 roku jako partner w kancelarii Ishikawa Brocławik Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. W latach 2002-2007 pełniła funkcję członka rady nadzorczej Call Center Poland SA W latach 2004-2007 pełniła funkcję arbitra Sądu Giełdowego przy Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA Obecnie pełni funkcje członka Rady Nadzorczej spółki Capital Park SA oraz spółki Mount TFI SA. Posiada wieloletnie doświadczenie w doradztwie w zakresie prawa obrotu nieruchomościami, inwestycji budowlanych, komercjalizacji powierzchni, a także rynku kapitałowego. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończyła aplikację sądową i adwokacką.

Jacek Kseń
Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Od kilkudziesięciu lat związany z rynkami finansowymi. W latach 1978-1996 przebywał we Francji, gdzie pracował w 3 różnych bankach W latach 1996-2007 był prezesem Banku Zachodniego WBK SA Od 2007 roku prowadzi własną firmę konsultingową. Posiada wieloletnie doświadczenie w radach nadzorczych podmiotów gospodarczych, w tym m.in.: Orbis SA, Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne SA, Nest Bank SA, Polimex-Mostostal SA, AmRest Holdings S.E. Ponadto był doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu private equity – Advent International. 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).

fot. Marcin Czechowicz

Komitety rady nadzorczej

KOMITET INWESTYCYJNY

- posiedzenia co najmniej dwa razy w miesiącu
- otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki.
- otrzymuje projekty biznesplanów.

Do zadań komitetu należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie:

- proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy,
- wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy,
- wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla,
- nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.

Skład:

- Carey J. Flaherty (Przewodniczący)
- Dr. Steffen Meinshausen
- Kimberly Adamek Cholewa

KOMITET AUDYTU

- posiedzenia komitetu odbywają się co najmniej raz na kwartał
- otrzymuje kwartalne raporty finansowe i z działalności oraz projekty sprawozdań finansowych

Do zadań komitetu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.
- dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat.

Skład:

- Jacek Kseń (Przewodniczący, niezależny Członek)
- Kimberly Adamek Cholewa
- Jonathan Willén (niezależny Członek)

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 nie wykonawczych.

Do zadań komitetu należy m.in.:

- przedstawienie RN propozycji dotyczących wynagrodzenia dyrektorów wykonawczych lub zarządzających oraz ocena wyników ich pracy,
- monitorowanie poziomu struktury wynagrodzeń kadry kierowniczej wysokiego szczebla,
- omawianie ogólnych zasad realizowania systemów wynagrodzeń, w szczególności opcji na akcje i przedstawianie RN propozycji w tym zakresie.

Skład:

- Kimberly Adamek Cholewa
- Jacek Kseń (niezależny Członek)
- Jonathan Willén (niezależny Członek)

ZARZĄD

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

- Dział budowlany
- Dział najmu powierzchni biurowych
- Relacje inwestorskie
- Dział najmu retailowego

JAN MOTZ

Jest założycielem Grupy Capital Park i Prezesem Zarządu Capital Park SA Posiada ponad 30-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Nadzoruje przygotowanie, finansowanie oraz realizację unikalnych projektów komercyjnych firmy, w szczególności obiektów biurowych, handlowych i wielofunkcyjnych. Odpowiada za wizję i strategię biznesową firmy, a także jej rozwój w nowych sektorach rynku nieruchomości. W 1997 założył Communication One Inc., grupę, w skład której wchodziła między innymi spółka Call Center Poland SA – lider na polskim rynku usług call center. W latach 1986-2001 był właścicielem spółki Progressive Development Inc., spółki budowlanej działającej na rynku amerykańskim. W latach 90. był udziałowcem w grupie polskich firm należących do Euro RSCG, jednego z wiodących koncernów marketingowych w Europie. Jest członkiem Rady Programowej Forum Obywatelskiego Rozwoju prof. Leszka Balcerowicza. Studiował na Wydziale Weterynarii Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

- Dział inwestycji
- Finanse i treasury
- Controlling
- Księgowość

MARCIN JUSZCZYK

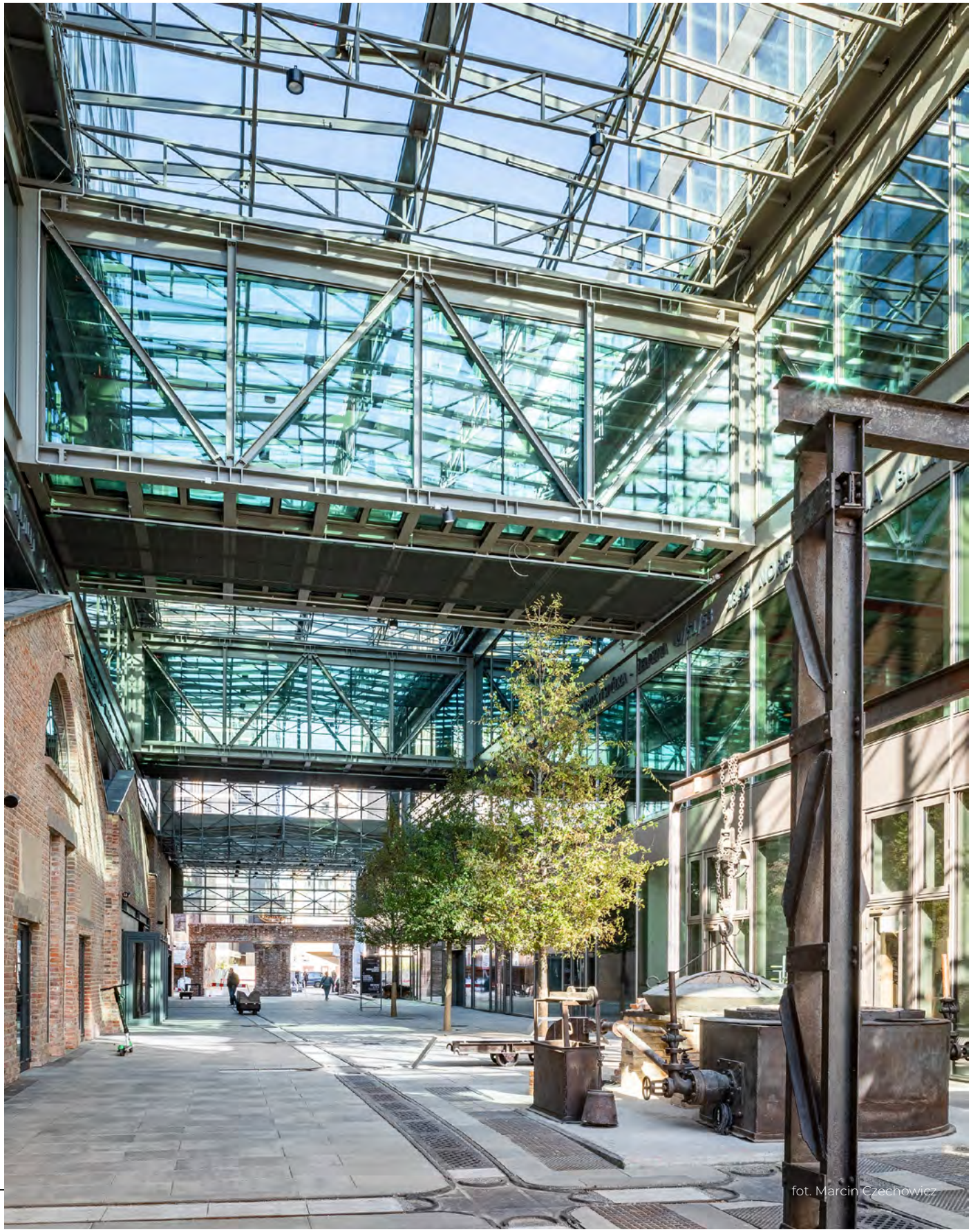
Od 2003 roku związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park SA od początku jej istnienia. W latach 2003-2005 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie. Od 2005 roku jest Dyrektorem Inwestycyjnym, a od 2016 roku łączy funkcje CFO i CIO. W latach 2001-2006 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie Communication One Inc., w skład której wchodziła m.in. spółka Call Center Poland S.A, odpowiadając m.in. za fuzje, przejęcia i transakcje joint venture. W latach 1995-1997 pracował w Agencji Doradztwa Gospodarczego AM Jesiołowscy jako konsultant, zajmując się m.in. projektami prywatyzacyjnymi i wycenami przedsiębiorstw. W latach 1997-2001 pracował jako lider projektów doradczych w Normax Sp. z o.o. (należącej do międzynarodowej grupy doradczej Hogart). Jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Krakowie na kierunku Informatyka i Ekonometria. Uzyskał członkostwo w międzynarodowym stowarzyszeniu ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), od 2010 roku posługuje się tytułem FCCA. Jest członkiem Stowarzyszenia REIT Polska, Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) oraz Fundacji Edukacji i Badań Nad REITs.

- Zarządzanie nieruchomościami
- Dział najmu powierzchni handlowych
- Dział prawny
- Marketing
- ESG

KINGA NOWAKOWSKA

Od 2007 r. jest związana z Grupą Capital Park, w której jest Członkiem Zarządu i pełni funkcję Dyrektor Operacyjnej. Jest zaangażowana w największe projekty prowadzone przez Grupę. Od 2009 roku jest odpowiedzialna za realizację prestiżowego projektu rewitalizacji Fabryki Norblina w Warszawie. Kinga Nowakowska odpowiada za zarządzanie projektami firmy w zakresie asset management. Jest autorką koncepcji Biuro Plus, według której w każdym z projektów Grupy Capital Park wdrażane są indywidualne rozwiązania mające na celu wsparcie potrzeb najemców. Ich podstawą są wysokiej jakości architektura, ekologia i zrównoważony rozwój, zieleń i jakość otoczenia, promocja sportu i aktywności fizycznej, sztuka i kultura w przestrzeniach wspólnych, szeroki wachlarz usług i kreatywne podejście do asset managementu. Założyła i prowadzi sieć Anielic Biznesu – Black Swan Fund – inwestującą w start-up'y zarządzane przez kobiety. Pełni tam funkcję członka zarządu. Sama inwestuje w start-upy z różnych branż. Jedną z jej najciekawszych inwestycji jest BioBazar – pierwszy w Polsce targ z ekologiczną, certyfikowaną żywnością – który od 11 lat działa na warszawskim rynku.

Od 1997 roku przez 11 lat była Dyrektorem Generalnym Call Center Poland, które pod jej kierownictwem stało się jednym z największych outsoursing'owych, wielojęzycznych centrów obsługi klienta w Europie, a w 2007 roku zostało z sukcesem sprzedane. Jest absolwentką paryskiej Sorbony na Wydziale Prawa, na specjalizacji Prawo Międzynarodowe Biznesu.



fot. Marcin Czechowicz

Zasady działania organów spółki

WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY

- WZA obraduje raz w roku jako zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ") lub w szczególnych sprawach jako nadzwyczajne Walne Zgromadzenie („NWZ")
- WZA może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki (Jana Motza i Townsend Holding B.V.) w drodze wykonania uprawnień osobistych
- WZA może zostać zwołane przez akcjonariuszy posiadających więcej niż 1/20 kapitałów.

Do kompetencji WZA należy m.in.

- zatwierdzanie sprawozdań Spółki,
- udzielanie członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej absolutorium,
- zmiany Statutu,
- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- uchwalanie polityki wynagrodzeń rady nadzorczej i zarządu

RADA NADZORCZA

- 6 członków
- 5-letnia kadencja
- 2 członków powołuje i odwołuje WZA, natomiast 4 członków powołują i odwołują akcjonariusze Spółki (Jan Motz – 1 członek, Townsend Holding B.V. – 3 członków z Przewodniczącym włącznie) w drodze wykonania uprawnień osobistych,
- do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność na posiedzeniu co najmniej czterech jej członków za wyjątkiem bezwzględnej większości głosów Członków Rady Nadzorczej wymaganej w kwestiach dotyczących zawieszenia i odwoływania Członków Zarządu.

Do kompetencji RN należy m.in.:

- zatwierdzanie rocznych planów finansowych,
- wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przedstawionych w rocznym biznesplanie Grupy, których wartość przekracza netto ustalony limit (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 Statutu),
- wybór audytora

ZARZĄD

- 1- 4 członków
- 5-letnia kadencja
- Kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich
- Jednoosobowa reprezentacja
- Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Podział kompetencji Członków Zarządu:

Jan Motz – Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, nadzoruje w szczególności: przygotowanie, budowę i komercjalizację projektów inwestycyjnych, IR.

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor ds. Inwestycyjnych i Finansowych sprawuje nadzór nad obszarami: planowanie i przygotowanie inwestycji, dezinwestycje, finanse, treasury, controlling i księgowość.

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna sprawuje nadzór nad: zarządzaniem i komercjalizacją nieruchomości handlowych, marketingiem, kwestiami ESG.

fot. Marcin Czechowicz

PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI I ŁAPOWNICTWU

Unikamy korupcji i szkolimy naszych pracowników w tym zakresie. Dbamy o to aby utrzymywać profesjonalną współpracę z naszymi partnerami i pilnujemy aby przyjmowane prezenty od partnerów były zgodne z polskim prawem.

Minimalizujemy łapownictwo za pośrednictwem naszej procedury antykorupcyjnej, której celem jest przeciwdziałanie korupcji rozumianej jako czyny wyczerpujące znamiona przestępstw określonych w art. 229, 230, 230a, 296a, 305 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (dalej: „Kodeks karny") oraz zmniejszenie ryzyka jej wystąpienia w Grupie.

Uświadamiamy, że przeciwdziałanie oraz walka z korupcją, a także wykrywanie i zgłaszanie przejawów korupcji należy do obowiązków wszystkich współpracowników Grupy, którzy powinni być gotowi do współpracy w zwalczaniu korupcji. Każdy z naszych pracowników ma obowiązek zapobiegania i zgłaszania przypadków korupcji. Zgłoszenia zachowania mogącego stanowić przejaw korupcji można dokonać za pośrednictwem strony internetowej : https://capitalpark.pl/?page_id=961

Zgłoszenia można składać przez drogę formularza na stronie internetowej do Członka Zarządu Kingi Nowakowskiej, a w szczególnych przypadkach członkowi Rady Nadzorczej Spółki, do Katarzyny Ishikawa. Po zgłoszeniu rozpoczyna się proces badania zgłoszenia. Po badaniu, Zarząd Spółki na podstawie rekomendacji Komisji wyciąga konsekwencje służbowe, organizacyjne lub prawne wobec osób, które dopuściły się naruszenia.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Działalność Grupy narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych i niefinansowych. Zarząd jednostki dominującej weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. W niniejszym raporcie przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają lub mogą mieć największy wpływ na działalność Grupy. Nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa.

Podejście Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu. Identyfikacja ryzyk oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub być związane z zaangażowaniem znacznych nakładów także podlegają weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego. Oprócz regularnych przeglądów zidentyfikowanych ryzyk, są one dodatkowo aktualizowane przy publikacji prospektów emisyjnych (w szczególności przed emisjami obligacji korporacyjnych i w przypadku nowych wydarzeń np. COVID-19).

W Grupie Capital Park istnieje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, funkcjonują wewnętrzne procedury dotyczące informacji finansowej oraz obiegu dokumentów, mające na celu identyfikację i eliminację obszarów ryzyka, a także nieprawidłowości we wszystkich dziedzinach aktywności spółek z Grupy. Procedury kontrolne podlegają okresowej analizie i aktualizacji. Procedury kontroli wewnętrznej są nadzorowane przez Kontrolera Finansowego w celu zapewnienia bezpieczeństwa i skuteczności ich funkcjonowania oraz zgodności z przyjętymi regulacjami. W ciągu roku w spółkach Grupy Capital Park przygotowywane są szczegółowe raporty finansowe umożliwiające Zarządom spółek analizę i ocenę wyników ich bieżącej działalności. 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 Grupy Capital Park. Stworzone plany finansowe umożliwiają Grupie nadzorowanie i ocenę przebiegu całego procesu deweloperskiego, kontrolę kosztów i wykonania budżetu oraz monitorowanie harmonogramów. Budżety projektów będących w trakcie realizacji aktualizowane są na bieżąco, natomiast pozostałe projekty inwestycyjne nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Zarządzanie ryzykiem jest nadzorowane z poziomu Zarządu. Każdy z naszych Członków Zarządu jest odpowiedzialny za dany obszar dotyczący ryzyk i możliwości dalszego rozwoju. Nasz Członek Zarządu, Kinga Nowakowska, jest odpowiedzialna za kwestie środowiskowe i klimatyczne, w tym szanse i ryzyka klimatyczne.

Szczególnym rodzajem zidentyfikowanych ryzyk są ryzyka klimatyczne, zarówno związane z przejściem na gospodarkę niskoemisyjną jak i ryzyka fizyczne,

m.in. w postaci:

- krótko i długoterminowych ryzyk rosnącej średniej temperatury, w szczególności podnoszącym się poziomem wód w odniesieniu do naszych istniejących nieruchomości, który może też spowodować mniejszą dostępność terenów pod zabudowę i wzrost ich cen,
- rosnącej świadomości zmian klimatu w społeczeństwie i wzrost presji na firmy by dbały o relacje między klimatem, zrównoważonym rozwojem i społeczeństwem,
- przejścia na technologie i modele niskoemisyjne, które mogą spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach,
- wprowadzenia regulacji prawnych wymagających dostosowanie działalności biznesowej do wymagań zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem klimatycznym,
- działań Unii Europejskiej zmierzających do stworzenia systemu finansowego wspierającego zrównoważony rozwój, które mogą doprowadzić m.in. do podwyższenia kosztów finansowania lub zmniejszenia dostępności finansowania zewnętrznego dla inwestycji, które nie będą wspierać przejścia na zeroemisyjną gospodarkę.

Zidentyfikowaliśmy te ryzyka w horyzoncie krótko, średnio i długoterminowym. Zaczęliśmy również gromadzić dane w odniesieniu do naszego wpływu na klimat i środowisko. Kolejnym krokiem będzie regularne zbieranie tych informacji, rozszerzanie ich zakresu, regularna dyskusja na ich temat na poziomie zarządu, jak również wyznaczenie celów z zakresu redukcji naszego wpływu.

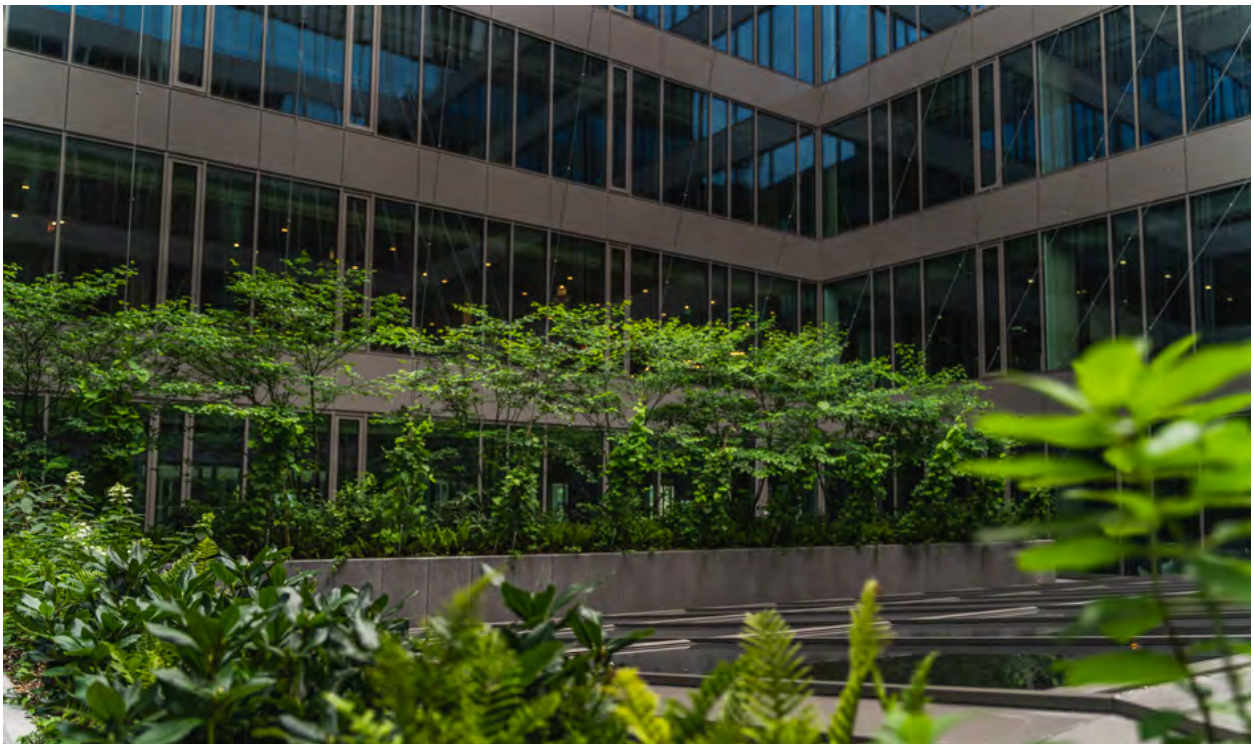
Dodatkowo będziemy kontynuować nasze obecne działania, które włączają kwestie środowiskowe i klimatyczne na każdym etapie inwestycji. Dokonana analiza pozwala Grupie określić możliwości wykorzystania danej przestrzeni w sposób jak najkorzystniejszy dla środowiska i z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i informatycznych minimalizujących wpływ na klimat.

Przykładem takich działań zmierzających do zarządzenia ryzykiem klimatycznym są podjęte przez nas kroki w odniesieniu do inwestycji w przygotowaniu, czyli Polskiego Haka. Zdecydowaliśmy się na inwestycję w miejscu, które może być zagrożone długoterminowym ryzykiem w postaci podniesienia się poziomu wód. Ryzyko to zostało zminimalizowane poprzez zastosowanie odpowiednich środków ochronnych brzegu Martwej Wisły. Podczas procesu projektowania inwestycji zostaną uwzględnione rozwiązania budowlane m.in.: wyniesienie całego budynku o 50 cm ponad poziom tzw. wody stuletniej wskazany w MPZP. Obecnie projektowany obiekt nie jest zagrożony zalaniem. Dodatkowo projekt będzie spełniał założenia planowanej tzw. „ustawy suszowej" poprzez zapewnienie wymaganej retencji wody opadowej w ramach terenu inwestycji, w tym zaplanowano zbiorniki retencyjne, zieleń na gruncie rodzimym oraz wprowadzenie dachów zielonych. Działania te mają na celu ochronę budynku przed negatywnymi skutkami zmieniających się warunków klimatycznych.

To proaktywne podejście do zarządzania ryzykiem jest jednym z wyróżników Grupy Capital Park. Przejawia się ono m.in. w certyfikacji naszych nieruchomości (Eurocentrum Office Complex – sprzedany w 2019 roku – otrzymał najwyższą ocenę „zielonej" Leed Platinum, a Royal Wilanów otrzymał certyfikat BREEAM z oceną „Very Good", Fabryka Norblina jest w trakcie pre-certyfikacji) czy promowaniu odpowiedzialnych postaw wśród pracowników, najemców i mieszkańców (m.in. opracowanie Programu Edukacji Ekologicznej, stworzenie eko-przewodników dla najemców w kluczowych budynkach Grupy, w celu promocji inicjatyw na rzecz ochrony środowiska i rozwijania ekologicznych nawyków w codziennym życiu). Zamierzamy je kontynuować w przyszłości zarówno w odniesieniu do ryzyk jak i możliwości klimatycznych, które Grupa będzie chciała wykorzystać.

DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH 2021

Bycie spółką publiczną notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie zobowiązuje. Oprócz przestrzegania prawa, przestrzegamy również zasad ładu korporacyjnego. Zasady te określone są w zbiorze Dobrych Praktyk Spółek Notowanych 2021. Podlegają one raportowaniu w formie „stosuj albo wyjaśniaj" – w sytuacji niespełniania danej zasady jesteśmy zobowiązani do podania wyjaśnienia. Zgodnie z informacją o stanie stosowania DPSN2021, Grupa Capital Park stosuje 70% zasad ładu korporacyjnego, 27% nie spełnia, a 3% jej nie dotyczy. Zasadami ładu korporacyjnego, do których Grupa nie stosowała się są m.in. najnowsze zasady dotyczące włączania kwestii z zakresu ESG do strategii i polityki różnorodności. Niniejszy raport jest jednym z kroków w kierunku spełniania przynajmniej części z zasad dotyczących zrównoważonego rozwoju.



fot. Marcin Czechowicz

O RAPORCIE

ZAKRES UJAWNIEŃ

Zrównoważony rozwój od wielu lat jest nieodłącznym elementem działań Grupy Capital Park. Przygotowując nasz pierwszy raport na temat kwestii środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego chcieliśmy pogodzić oczekiwania zarówno krajowych, jak zagranicznych interesariuszy. Z tego względu przygotowaliśmy raport zgodny z wymogami Ustawy o rachunkowości oraz międzynarodowymi standardami raportowania informacji niefinansowej SASB i wytycznymi odnośnie ujawnień klimatycznych TCFD.

Zastosowane przez Grupę Capital Park ujawnienia z obszaru ESG (ang. environment, social, governance) są dobrowolne. Grupa jest jednostką zainteresowania publicznego (tzw. JZP) w rozumieniu *Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym*, nie spełnia jednak regulacyjnych wymogów dla grup kapitałowych (art. 55 2b 3)) wynikających z *Ustawy o rachunkowości*. Choć suma aktywów przekraczała na koniec 2021 roku 102,0 mln zł, nie posiadamy średniorocznie 500 pracowników wskazanych w *Ustawie o rachunkowości*.

Chcąc zapewnić międzynarodową porównywalność pokazywanych przez nas wskaźników zdecydowaliśmy się na zastosowanie standardów raportowania niefinansowego SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*) oraz wytycznych dotyczących raportowania klimatycznego stworzonych przez TCFD (*Task Force on Climate-Related Financial Disclosures*).

Tabela zgodności z Ustawą i Rachunkowości

Zagadnienie	Numery stron, na których omówione jest zagadnienie
1. Model biznesowy	10-15
2. Kluczowe wskaźniki efektywności	Kluczowe wskaźniki przedstawione są w poszczególnych sekcjach raportu
3. Opis ryzyk i zarządzanie ryzykami	76-77, 92-94, 105, 126-129, 145-146
4. Główne polityki i procedury Grupy Capital Park i wyniki ich wdrażania	
a. Kwestie pracownicze	96-99
b. Kwestie społeczne	100-105
c. Kwestie środowiskowe	84-95
d. Poszanowanie praw człowieka	100
e. Przeciwdziałanie korupcji i łapownictwu	144

TABELA ZGODNOŚCI ZE STANDARDAMI SASB

Temat	Wskaźnik
Zarządzanie zużyciem energii	Procent zarządzanej powierzchni (GLA) w portfelu, dla którego posiadane są pełne dane o zużyciu energii, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-130a.1)
	(1) Całkowita energia zużyta dla powierzchni, dla której posiadane są pełne dane o zużyciu, (2) procent energii z sieci, (3) procent energii ze źródeł odnawialnych, w podziale na rodzaj powierzchni (GJ) (IF-RE-130a.2)
	Zmiana w zużyciu energii na porównywalnej bazie zarządzanej powierzchni, dla której posiadane są pełne dane o zużyciu energii (IF-RE-130a.3)
	Procent portfela nieruchomości, który (1) posiada klasę energetyczną, (2) jest certyfikowany zgodnie z ENERGY STAR, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-130a.4)
	Przedstawienie jak kwestie związane z zarządzaniem zużyciem energii są zintegrowane z analizą inwestycyjną i strategią operacyjną (IF-RE-130a.5)

Zwięzły opis	Nr strony
Dane o energii elektrycznej zaprezentowane są dla 78% naszej łącznej powierzchni. Posiadamy osobne liczniki energii elektrycznej dla wszystkich najemców naszych biur, hotelu i pozostałych nieruchomości. Wyjątkiem jest nasza powierzchnia handlowo-usługowa. Część najemców posiada podpisaną osobną umowę na dostarczenie energii elektrycznej. Z tego powodu prezentowane przez nas dane odzwierciedlają 54% powierzchni handlowo-usługowej.	88
(1) W 2021 roku w naszych nieruchomościach zużyto 12,2 GWh (43 919 GJ) energii elektrycznej. (2) Energia elektryczna zużyta w naszych nieruchomościach pochodzi z sieci elektroenergetycznej. (3) Na koniec 2021 roku nie posiadaliśmy własnych źródeł energii odnawialnej.	88
Brak danych, obecny raport jest pierwszym raportem zrównoważonego rozwoju i zawiera dane o 2021 roku.	-
Od wielu lat poddajemy nasze nieruchomości certyfikacji ekologicznej według najważniejszych światowych klasyfikacji – BREEAM oraz LEED. Na koniec 2021 roku 67,9% powierzchni naszych projektów posiadało certyfikację.	84
Identyfikujemy ryzyka związane ze zużyciem energii elektrycznej. Pierwszym z nich jest skala zużycia energii elektrycznej z sieci. Zdajemy sobie sprawę, iż nasi najemcy, podobnie jak my, dążą do redukcji swojego śladu węglowego. Z tego względu, już przy projektowaniu nieruchomości uwzględniamy najnowocześniejsze rozwiązania techniczne, pozwalające na redukcję zużycia energii elektrycznej (stosujemy szyby refleksyjne, które pozwalają odbijać światło i obniżyć eksploatację klimatyzacji, montujemy windy z ekonomicznym napędem i oświetleniem), a we wszystkich nieruchomościach wykorzystujemy lampy LED z czujnikami ruchu w pomieszczeniach oraz na powierzchniach wspólnych i garażach lub parkingach. Drugim ryzykiem jest wzrost cen energii elektrycznej. Oprócz działań edukujących naszych najemców odnośnie sposobów redukcji zużycia energii elektrycznej, w miarę możliwości przeprowadzamy negocjacje cen energii z dostawcami energii elektrycznej.	88

Temat	Wskaźnik
Zarządzanie zużyciem wody	Procent zarządzanej powierzchni w portfelu, dla której posiadane są pełne dane o zużyciu wody, w odniesieniu do (1) całej powierzchni (GLA) oraz (2) powierzchni w regionach o wysokim i bardzo wysokim ryzyku braku wody, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-140a.1)
	(1) Ilość zużytej wody przez nieruchomości, dla których posiadane są pełne dane o zużyciu wody oraz (2) procent zużycia w regionach o wysokim i bardzo wysokim ryzyku braku wody, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE--140a.2)
	Zmiana w zużyciu wody na porównywalnej bazie zarządzanej powierzchni, dla której posiadane są pełne dane o zużyciu energii (IF-RE-140a.3)
	Opis ryzyk związanych z zarządzaniem zużyciem wody oraz strategii i działań podjętych, aby zmniejszyć te ryzyka (IF-RE-140a.4)
Zarządzaniem wpływem najemców na zrównoważony rozwój	(1) Procent nowych umów, które zawierają klauzulę zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych na zwiększanie efektywności oraz (2) powierzchnia, która jest objęta takimi umowami, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE--410a.1)
	Procent wynajmujących, którzy posiadają osobne liczniki (1) zużycia energii i (2) zużycia wody, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-410a.2)
	Opis działań podjętych do zmierzenia, zachęcenia i polepszenia wpływu najemców na zrównoważony wzrost (IF-RE-410a.3)

Zwięzły opis	Nr strony
(1) Posiadamy dane o zużyciu wody dla wszystkich naszych nieruchomości. (2) W takim obszarze znajduje się tylko jedna nasza nieruchomość – Street Mall Vis à Vis Łodź – o powierzchni 5 712,6 m^2.	86
(1) Łącznie w 2021 roku w naszych nieruchomościach zużyto 76,1 tys. m^3 wody. Największe zużycie wody (ok. 47%) zanotowaliśmy w nieruchomościach komercyjnych, które stanowią największą część naszego portfela nieruchomości. Szczegóły w tabeli. (2) W takim obszarze znajduje się tylko jedna nasza nieruchomość – Street Mall Vis à Vis Łodź – o powierzchni 5 712,6 m^2. W 2021 roku w nieruchomości tej zużyto 1 556 m^3 czyli 2,0% całkowitego zużycia wody.	87
Brak danych, obecny raport jest pierwszym raportem zrównoważonego rozwoju i zawiera dane o 2021 roku.	-
Nie posiadamy polityki zarządzania wodą. Podejmujemy aktywne działania, aby zmniejszyć wykorzystanie wody w posiadanych przez nas nieruchomościach, a poprzez to zaadresować ww. ryzyko: montujemy zbiorniki wód deszczowych (Royal Wilanow – 330 m^3, Fabryka Norblina – 1200 m^3). Woda w nich zebrana jest wykorzystywana do spłukiwania toalet i podlewania zieleni w atriach i wokół budynku; wykorzystujemy armaturę sanitarną zmniejszającą zużycie wody (np. umywalki z fotokomórkami, perlatory, zmywarki).	87
Nie podpisujemy z naszymi najemcami umów, które zawierałyby klauzulę zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych na zwiększanie efektywności.	86
Najemcy naszych nieruchomości mogą liczyć m.in. na zarządzanie własnym wpływem na środowisko i klimat dzięki osobnym licznikom wody i częściowo energii elektrycznej.	86
Najemcy naszych nieruchomości mogą liczyć m.in. na: zarządzanie własnym wpływem na środowisko i klimat dzięki osobnym licznikom wody i częściowo energii elektrycznej, wsparcie w prawidłowej segregacji śmieci, w przypadku Fabryki Norblina nowoczesną aplikację budynkową, w której wkrótce dostępna będzie funkcja z możliwością współdzielenia swoich zasobów, możliwość współdzielenia dojazdu do pracy z współpracownikami dzięki aplikacji Royal Wilanow, dostępność ekologicznych metod transportu, zarówno poprzez możliwość skorzystania z komunikacji miejskiej (korzystna lokalizacja naszych nieruchomości) oraz dostępność udogodnień dla rowerzystów (parkingi dla miłośników jednośladów z szatniami i prysznicami, stacje napraw) czy stacje ładowania pojazdów elektrycznych.	86-87

Temat	Wskaźnik
Adaptacja do zmian klimatu	Powierzchnia nieruchomości zlokalizowana w rejonach zalanych przez największą w stuleciu powódź, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-450a.1)
	Opis analizy ryzyka ekspozycji na zmiany klimatu, stopnia ekspozycji portfela oraz strategii mitygacji ryzyka (IF-RE-450a.2)
Miary do normalizacji	Liczba nieruchomości/ aktywów, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-000.A)
	Powierzchnia portfela nieruchomości (GLA), w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-000.B)
	Procent aktywów, w których wynajmujący posiada pośrednią kontrolę nad powierzchnią, w podziale na rodzaj powierzchni (IF-RE-000.C)
	Średni wskaźnik wynajęcia powierzchni, w podziale na rodzaj powierzchni (F-RE-000.D)

Zwięzły opis	Nr strony
Wybierając lokalizację dla naszych nieruchomości, bierzemy pod uwagę ryzyka fizyczne, w szczególności ryzyko podnoszenia się wód powierzchniowych. Tylko jedna z naszych inwestycji (w Bydgoszczy, GLA 160 m²) jest objęta ryzykiem powodziowym (0,001 % naszego portfela) – zgodnie z danymi dostępnymi na https://isok.gov.pl/hydroportal.	94
Mając świadomość wpływu ryzyk związanych z klimatem (ryzyk przejścia jak i fizycznych) jak i możliwości wpływu na model biznesowy, uwzględniamy je w naszych planach i decyzjach. Projekty inwestycyjne, które realizujemy charakteryzują się zastosowanymi pro-ekologicznymi rozwiązaniami. Chcemy kontynuować tą strategię, aby minimalizować wpływ naszych inwestycji na środowisko oraz budować przewagę konkurencyjną Grupy na rynku nieruchomości. Pozwoli nam to utrzymać wysoki poziom wynajęcia naszych nieruchomości oraz korzystne warunki wynajmu, które powinny pozytywnie wpłynąć na przepływy operacyjne, zdolność kredytową poszczególnych spółek i wartość samych nieruchomości. Dodatkowo w raporcie przedstawiamy ryzyka i możliwości klimatyczne w podziale na krótki, średni i długi termin oraz odporność modelu biznesowego na dwa wybrane scenariusze klimatyczne.	91-95
16 inwestycji: 7 projektów ukończonych, generujących dochód, 5 pozostałych projektów, 2 projekty joint venture, 2 zamknięte fundusze inwestycyjne	30
Ok. 152 tys. m² GLA, z czego 127 tys. m² konsolidowane w 100%.	34-35
Nie posiadamy powierzchni o pośredniej kontroli.	-
Średnio nasze nieruchomości wynajęte są w 93%. Szczegóły w podziale na rodzaj powierzchni znajdują się w tabeli.	34-35

TABELA ZGODNOŚCI Z TCFD

Obszar	Wskaźnik
Zarządzanie	Opis nadzoru zarządu nad ryzykami i szansami związanymi z klimatem
	Opis roli kadry zarządzającej w procesie oceny i zarządzania ryzykami oraz szansami związanymi z klimatem
Strategia	Opis ryzyk i szans związanych z klimatem, które organizacja zidentyfikowała w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej.
	Opis wpływu ryzyk i szans związanych z klimatem na działalność biznesową, strategię i finanse organizacji.
	Opis odporności modelu biznesowego i strategii organizacji w różnych scenariuszach związanych z klimatem (w tym w scenariuszu uwzględniającym wzrost średnich temperatur o dwa lub mniej stopni Celsjusza).
Zarządzanie ryzykiem	Opis procesów identyfikacji i oceny ryzyk związanych z klimatem.
	Opis procesów zarządzania ryzykami związanymi z klimatem.
	Opis sposobu integracji procesów identyfikacji, oceny i zarządzania ryzykami związanymi z klimatem w ramach ogólnego zarządzania ryzykiem w organizacji.
Wskaźniki i cele	Wskaźniki wykorzystywane przez organizację do oceny ryzyk i szans związanych z klimatem zgodnie ze strategią i procesami zarządzania ryzykiem.
	Emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1, 2 i, jeśli ma to znaczenie, 3 oraz opis powiązanych z nimi ryzyk.
	Cele wykorzystywane przez organizację do zarządzania ryzykami i szansami związanymi z klimatem oraz wyniki w odniesieniu do tych celów.

Numer strony	Komentarz
145-146	Ujawnienia
145-146	Ujawnienia
91-94	Ujawnienia
91-94	Ujawnienia jakościowe
94-95	Ujawnienia; jakościowa analiza scenariuszy
145-146	Ujawnienia
145-146	Ujawnienia
145-146	Ujawnienia
84-95	Wskaźniki ujawnione są w poszczególnych częściach rozdziału o środowisku
91	Szacunki emisji gazów cieplarnianych zgodne z GHG Protocol w zakresie 1 i 2.
-	Brak ujawnień w tym zakresie.

SŁOWNIK

Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie
Capex	Nakłady inwestycyjne
GAV	Ang. Gross Asset Value, wartość brutto nieruchomości
GLA	Ang. Gross Leasable Area; powierzchnia najmu brutto
LTV	Ang. Loan to Value, zadłużenie do wartości
NAV	Ang. Net Asset Value, wartość aktywów netto
NCI	Ang. Non-controlling interest, udziały niekontrolujące
NOI	Ang. Net Operating Income, dochody z najmu netto
WAULT	Ang. Weighted Average Unexpired Lease Term; Średnioważony okres najmu pozostały do końca trwania umowy
Wycena SCN	Wycena w skorygowanej cenie nabycia, pomniejszona o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji zobowiązań finansowych.

NOTATKI

GRUPA CAPITAL PARK

Grupa Capital Park
https://capitalpark.pl/
http://inwestor.capitalpark.pl/

Adres
Klimczaka 1
02-797 Warszawa

+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl