Raport Zrównoważonego Rozwoju

Grupy Capital Park
za 2022 rok

2022

87 mln zł
NOI

67 mln zł
Wolne środki pieniężne[1]

39%
Dług netto do aktywów

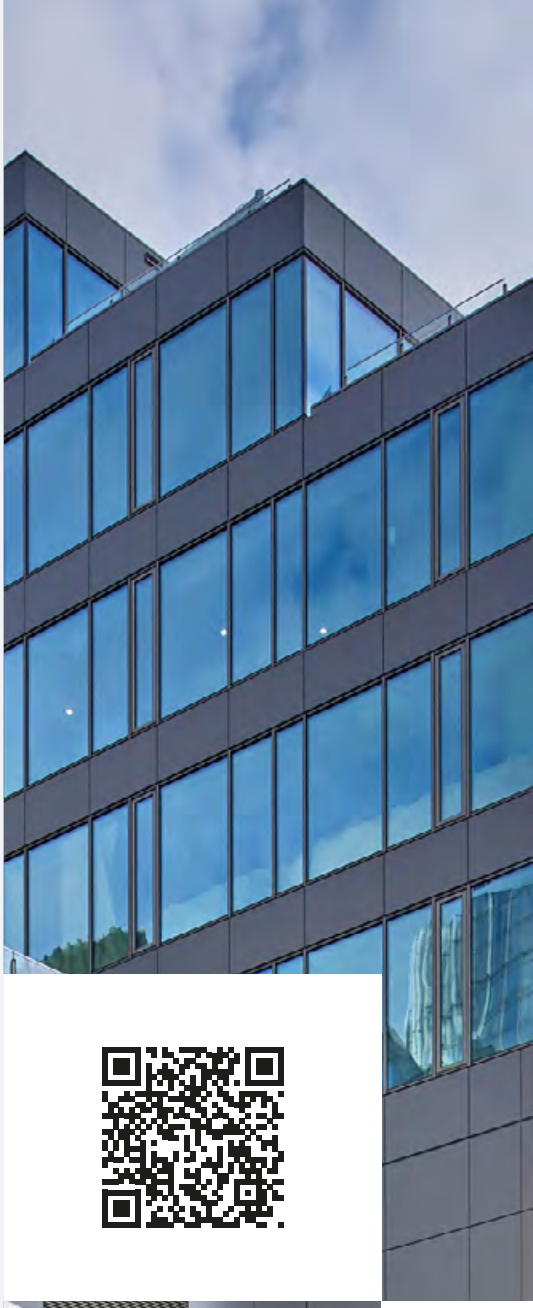
10,97 zł
NAV na akcję

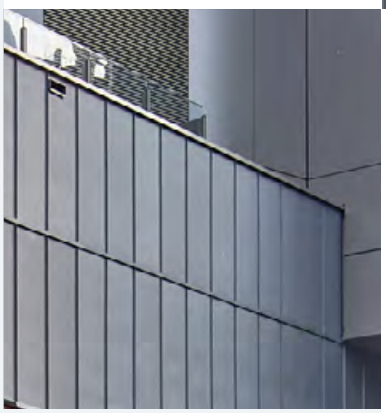
95%
Poziom najmu nieruchomości ukończonych konsolidowanych metodą pełną

2,8 mld zł
Wartość portfela w zarządzaniu

107 mln zł
Wysokość wypłaconej dywidendy łącznie

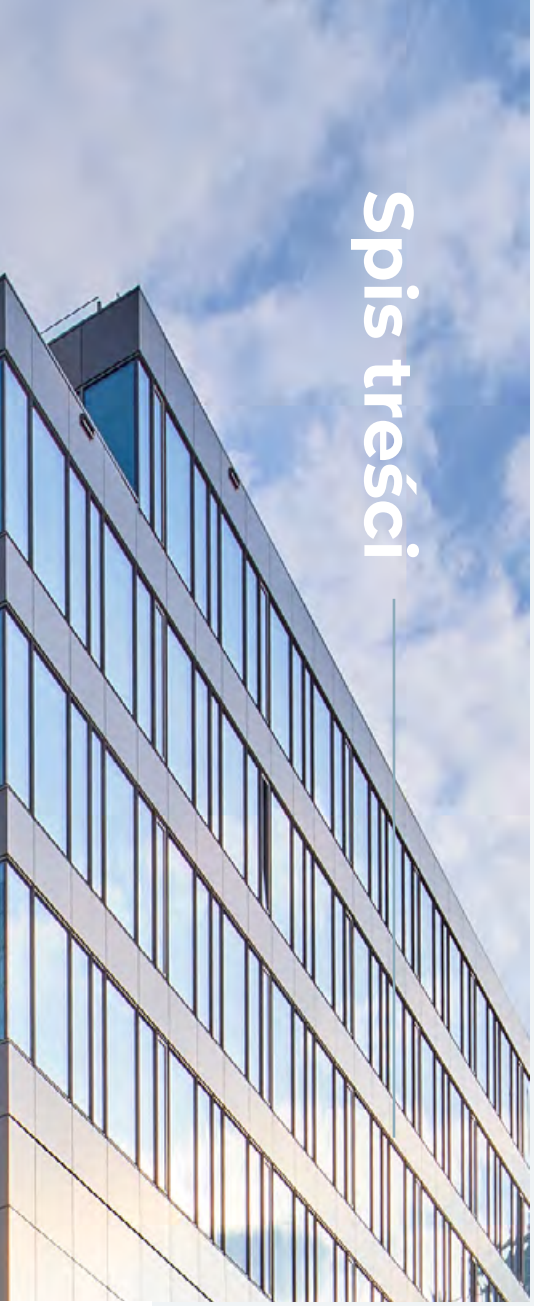
89
Specjalistów





Przekazujemy na Państwa ręce drugą edycję raportu zrównoważonego rozwoju Grupy Capital Park. W 2022 roku, pomimo wielu wyzwań, niepewności ekonomicznej i niepokojów społecznych, nasze aktywa i zespół potwierdziły swoją odporność i innowacyjność. Podejmujemy nieustanne wysiłki, aby rozwijać naszą działalność w sposób zrównoważony w wielu wymiarach. W niniejszym raporcie odzwierciedlamy większy nacisk na mierzalne inicjatywy i integrację kluczowych elementów ESG z naszą działalnością operacyjną. Stosujemy wskaźniki, które umożliwią porównywalność, pozwolą śledzić nasze postępy oraz rozpoznawać elementy do poprawy. Zastosowane przez nas ujawnienia z obszaru środowiskowego, społecznego i ładu korporacyjnego są dobrowolne i stanowią odpowiedź na rosnące potrzeby naszych interesariuszy i zaostrzające się wymogi regulacyjne. Wierzymy, że rozwój naszych inicjatyw ESG a także zwiększanie transparentności korporacyjnej zapewnią lepszą komunikację i tworzenie wartości dla naszych inwestorów i interesariuszy.

[1] Na dzień sporządzenia niniejszego raportu



Spis treści

LIST ZARZĄDU 4

GRUPA CAPITAL PARK 9

MODEL BIZNESOWY I NASZE KAPITAŁY 10

STRATEGIA I WARTOŚCI 18

KLUCZOWE CELE I ICH REALIZACJA 20

20 LAT GRUPY CAPITAL PARK 24

HISTORIA GRUPY 28

NASZA DZIAŁALNOŚĆ W 2022 ROKU 30

WPŁYW WOJNY W UKRAINIE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2022 ROKU 32

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI 34

Przegląd portfela nieruchomości 34

Podsumowanie portfela nieruchomości 38

Kluczowe Inwestycje 40

Pozostałe Inwestycje 60

Inwestycje w przygotowaniu 70

INTERESARIUSZE 78

ŚRODOWISKO I KLIMAT 84

NASI PRACOWNICY 104

SPOŁECZEŃSTWO 120

OTOCZENIE RYNKOWE W 2022 ROKU 132

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY 138

Przegląd sytuacji finansowej 142

Struktura Grupy 148

ŁAD KORPORACYJNY 154

Capital Park na GPW 154

Akcjonariusze 156

Rada Nadzorcza 157

Zarząd 164

Zasady działania organów spółki 170

Zarządzanie ryzykiem 172

Dobre Praktyki Spółek Notowanych 2021 173

O RAPORCIE 174

Zakres ujawnień 174

LIST ZARZĄDU

SZANOWNI PAŃSTWO,

z ogromną przyjemnością prezentujemy Państwu Raport Zrównoważonego Rozwoju Grupy Capital Park za 2022 rok. To już drugi raz kiedy poza danymi finansowymi i dotyczącymi działalności firmy podsumowujemy te, które dotyczą kwestii pozafinansowych.

Ubiegły rok był dla nas czasem intensywnych prac nad istniejącym portfelem nieruchomości inwestycyjnych, które poskutkowały zwiększeniem wskaźnika wynajęcia portfela nieruchomości Grupy do poziomu 95% (+2 p.p. r/r). Szczególny nacisk położyliśmy na komercjalizację i stabilizację naszego flagowego projektu – Fabryki Norblina, którego budowa zakończyła się w sierpniu 2021 roku.

W poprzednim roku trwał proces wynajmu wolnych przestrzeni w tym wielofunkcyjnym kompleksie oraz prace wykończeniowe na powierzchniach najemców. Średnie obłożenie na dzień publikacji wyniosło 94%, co oznacza, że pozostało do wynajmu jedynie ok. 3,7 tys. m^2 powierzchni handlowo-usługowej. Ogromną satysfakcją napawa nas uznanie Fabryki Norblina oraz liczne nagrody, które odebraliśmy w wielu krajowych i międzynarodowych konkursach branżowych. Jako jedyny projekt z Polski otrzymaliśmy nagrodę główną 2022 ULI Awards

for Excellence zarówno w kategorii europejskiej jak i globalnej. Oprócz tego Fabryka Norblina została doceniona w wielu innych konkursach, które wyróżniły zarówno sam skomplikowany proces budowy, zaawansowaną rewitalizację przeprowadzoną na ogromną skalę, a także nowoczesną część biurową kompleksu i jego wielofunkcyjność.

Rok 2022 był również pracowity w projekcie Royal Wilanów. Na lata 2022-2023 przypadało zakończenie umów najmu odpowiadających za 40% przychodów z czynszów. Z wielką satysfakcją chcemy potwierdzić, że z wyjątkiem jednego najemcy, który zdecydował się przenieść do innej, tańszej lokalizacji, wszystkie pozostałe wygasające w 2022 roku umowy najmu podpisaliśmy na kolejne co najmniej 5-letnie okresy. W minionym roku przedłużaliśmy też niektóre umowy najmu wygasające w 2023 roku. Na koniec roku wskaźnik obłożenia w naszym wilanowskim projekcie wyniósł 98%, a średnioważony okres umów najmu WAULT wynosił 4,5 roku.

Aktywnie pracowaliśmy także nad pozostałą częścią portfela. Wskutek kryzysu na rynku energii, wywołanego wybuchem wojny w Ukrainie sporym wyzwaniem okazało się kontraktowanie zakupu energii na lata 2023-2024. Ostatecznie, pod koniec roku zabezpieczyliśmy dostawy energii dla wszystkich naszych projektów. Wysoka inflacja, zarówno w Polsce jak i w Unii Europejskiej spowodowała konieczność istotnego podnoszenia stawek czynszów i opłat eksploatacyjnych, które zostały zindeksowane na początku 2023 roku zgodnie z odpowiednimi zapisami umów najmu.

Działalność inwestycyjna Grupy zaowocowała podpisaniem umowy przyrzeczonej zakupu projektu Polski Hak tj. dwóch działek o łącznej powierzchni 1,3 ha zlokalizowanych na półwyspie między Martwą Wisłą i Motławą w Gdańsku. W minionym roku zakupiliśmy również kamienicę zlokalizowaną w centrum Szczecina, dla której opracowana została już koncepcja wielobranżowa i projekt budowlany zakładający stworzenie w niej apartamentów o wysokim standardzie.

Dzięki dobrym relacjom z bankami oraz wysokiej jakości projektom z sukcesem zakończyły się prace związane z finansowaniem bankowym:

- przedłużyliśmy kredyt udzielony przez konsorcjum banków ING i BNP Paribas dla projektu Royal Wilanów i zwiększyliśmy kwotę finansowania o 13,7 mln EUR – nowy kredyt o wartości 66,5 mln EUR udzielony został na kolejne 5 lat,
- skonwertowaliśmy kredyt udzielony przez Bank Pekao SA oraz Europejski Bank Inwestycyjny dla Fabryki Norblina z kredytu budowlanego na inwestycyjny,
- przedłużyliśmy o kolejne 5 lat i zwiększyliśmy o 2,3 mln EUR kwotę kredytu udzielonego przez Bank Pekao SA dla realizowanego w formule joint venture projektu Vis à Vis Wilanów.

W minionym roku Grupa Capital Park SA dwukrotnie wypłacała dywidendę swoim akcjonariuszom: w lipcu, za 2021 rok, o wartości 46 583 619,14 zł, tj. 0,43 zł na akcję oraz w listopadzie zaliczkę na poczet dywidendy za 2022 rok o wartości 60 667 038,88 zł, tj. 0,56 zł na akcję. Stopa dywidendy brutto wyniosła 11,4%.

ESG pozostaje na szczycie naszej codziennej agendy. W 2022 roku powołaliśmy zespół ds. zrównoważonego rozwoju, na czele którego stanęli Członkowie Zarządu Kinga Nowakowska i Marcin Juszczyk. Kolejny rok wspólnie z naszym inwestorem strategicznym – Madison International Realty – dokonujemy szczegółowego przeglądu podejmowanych inicjatyw we wszystkich trzech obszarach: ekologicznym, społecznym i zarządczym, a także dokonujemy oceny w odniesieniu do standardów ESG przyjętych przez naszych inwestorów. W ubiegłym roku rozpoczęliśmy również prace związane z przeprowadzeniem audytów ESG w naszych kluczowych inwestycjach, mające na celu identyfikację działań, które mogą zwiększyć rating naszych nieruchomości i zmniejszyć ich ślad węglowy.

INICJATYWY PODJĘTE PRZE GRUPĘ W 2022 W ZAKRESIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU TO MIĘDZY INNYMI:

- uzyskanie certyfikacji BREEAM Excellent dla części biurowej Fabryki Norblina,
- analiza spełniania kryteriów i możliwości uzyskania certyfikacji Well w naszych kluczowych projektach,
- instalacja ładowarek do samochodów elektrycznych w wybranych projektach,
- analiza możliwości zastosowań fotowoltaiki w naszych projektach, w tym wybór dostawcy fotowoltaiki dla Fabryki Norblina,
- opracowanie założeń do zielonych umów najmu,
- analiza możliwości zakupu zielonej energii,
- identyfikacja i wdrożenie działań mających na celu redukcję zużycia energii w projektach,
- mierzenie śladu węglowego pracowników Capital Park,
- rozszerzanie zakresu raportowania ESG w drugiej edycji raportu zrównoważonego.

Jak co roku podejmujemy również szereg działań o charakterze społecznym i charytatywnym. Szczególnym wsparciem staraliśmy się otoczyć imigrantów z Ukrainy uciekających całymi rodzinami przed okrutną wojną rozpętaną za naszymi granicami. Nasze działania w tym zakresie podzieliliśmy na kilka obszarów. Pierwszym było zaangażowanie się centrali naszej firmy w akcje pomocowe. Zaraz po wybuchu wojny w Ukrainie zorganizowaliśmy zespół, w którego prace chętnie angażowali się nasi pracownicy. Raz w tygodniu spotykaliśmy się, by omówić najważniejsze kwestie i kolejne akcje, które możemy wspierać. Przez blisko rok gościliśmy w naszym biurze Towarzystwo Przyjaciół Ukrainy, które pod przewodnictwem Weroniki Marczuk było zaangażowane w liczne akcje pomocowe, a my zapewniliśmy im bezpieczne i komfortowe warunki dla ich pracy. Drugim obszarem były działania w naszych projektach prowadzone wspólnie z najemcami, którzy także licznie i chętnie przychodzili do nas z propozycjami wsparcia naszych wschodnich sąsiadów, a my im te działania ułatwialiśmy i angażowaliśmy nasze zespoły w konkretnych nieruchomościach. Kolejnym obszarem było wspieranie inicjatyw, które trafiały do nas na zasadzie polecenia i dość spontanicznie, ale ze względu na cel także nie pozostawaliśmy wobec nich obojętni. W kwestii działań społecznych pozostaliśmy także konsekwentni we wspieraniu inicjatyw, które są z nami już od kilku lat. To m.in. "28 marzeń - niepełnosprawni w drodze na Hel", który motywuje dzieci i młodzież z niepełnosprawnością umysłową do przekraczania swoich barier i sięgania po nowe cele. W minionym roku ekipa z Ośrodka Opiekuńczo-Wychowawczego w Działdowie zdobywała rowerami polskie wybrzeże i wszystkie latarnie morskie na nim położone. Już trzeci rok z rzędu współpracujemy także z Domem Powstańców Warszawskich, z którym zaprzyjaźniliśmy się ze względu na bliskie sąsiedztwo podczas budowy Fabryki Norblina.

W 2023 rok wkraczamy z nową energią i nowymi projektami, a plany Grupy Capital Park na rok 2023 zakładają m.in.:

- wzrost wartości przychodów z najmu i wartości posiadanych i będących w zarządzaniu Grupy nieruchomości inwestycyjnych,
- sprzedaż ustabilizowanych projektów, kiedy warunki rynkowe pozwolą na osiągnięcie założonych zwrotów,
- dalszy rozwój projektów w przygotowaniu – w szczególności projektów Polski Hak oraz Nowy Wełnowiec,
- poszukiwanie nowych okazji inwestycyjnych, nowych partnerów joint venture i źródeł finansowania dalszego rozwoju Grupy,
- koncentrację na projektach i działaniach związanych ze zrównoważonym rozwojem i wdrożeniu strategii ESG, w tym na ograniczaniu śladu węglowego inwestycji w naszym portfolio.

Rok 2023 to dla nas rok jubileuszowy. Celebrujemy dwie okrągłe rocznice w naszej działalności. 20 lat temu powstała nasz firma. Mieliśmy misję, by stworzyć organizację, która nie będzie tylko kolejną spółką deweloperską, ale nieco odmieni rynek nieruchomości, wprowadzi nową jakość, spojrzy na niego z innej perspektywy. I po 20 latach funkcjonowania oraz z projektami takimi jak Eurocentrum Office Complex, Royal Wilanów czy Fabryka Norblina na koncie, wiemy, że nam się to udało, a z każdą nową inwestycją wchodzimy na wyższy poziom. Mocno wierzymy w to, że rola dewelopera się zmienia i my jesteśmy poniekąd liderem tych zmian. Jesteśmy silni w nadawaniu tożsamości naszym projektom, w budowaniu miejsc z unikatową ofertą i takich, w których ludzie lubią i chcą przebywać, pracować, bawić się, spędzać czas. Dużo radości sprawia nam tworzenie nowych funkcji w naszych projektach, a nawet stawanie się ich operatorem.

Kolejna okrągła rocznica to 10 lat od momentu naszego wejścia na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dokładnie pamiętamy ten dzień i nasze marzenia, które się z tą chwilą wiązały. Dzisiaj z radością możemy powiedzieć, że udało nam się je spełnić i chcemy sięgać po jeszcze więcej.

Chcielibyśmy ogromnie podziękować naszemu zespołowi, bez którego wsparcia i codziennego zaangażowania przez całe dotychczasowe 20 lat działalności nie osiągnęlibyśmy obecnej pozycji rynkowej. Dzisiaj możemy być dumni z sukcesów naszych projektów, które są miastotwórcze, cieszą się zainteresowaniem najemców, są doceniane na całym świecie i są chętnie odwiedzane przez mieszkańców i turystów. Dziękujemy Wam za kreatywność, chęć nieustannego rozwoju tworzonych przez nas miejsc oraz skuteczność w doprowadzaniu naszych wizji do końca. Naszą wdzięczność za partnerską współpracę i okazane zaufanie kierujemy także do wszystkich inwestorów, banków, najemców, dostawców oraz partnerów biznesowych. To z Wami wszystkimi od 20 lat wspólnie tworzymy wartość!

Z wyrazami szacunku,
Jan Motz – Prezes Zarządu, CEO
Kinga Nowakowska – Członkini Zarządu, COO
Marcin Juszczyk – Członek Zarządu, CFO/CIO

Capital Park jest uznanym inwestorem, deweloperem i zarządcą na rynku nieruchomości w Polsce, zarządzającym portfelem o łącznej powierzchni 172 tys. m² i wartości rynkowej 2,8 mld PLN, z czego 79% stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie. Grupa ma bogate doświadczenie w tworzeniu wysokiej jakości nowoczesnych, nieruchomości wielofunkcyjnych i projektów rewitalizacyjnych oraz jest w trakcie przygotowania unikatowych projektów mieszkaniowych. Spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 2013 roku.

2,8 mld zł

Wartość portfela nieruchomości w zarządzaniu na koniec 2022 roku

172 000 m²

Łączna powierzchnia portfela nieruchomości w zarządzaniu

20 lat

Doświadczenie na polskim rynku nieruchomości

10 lat

na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

GRUPA CAPITAL PARK

Wysokiej jakości portfel nieruchomości

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

Sprawdzony 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 89 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 pro środowiskowe, 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.

Poziom wynajęcia projektów ukończonych generujących dochód

Stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie (posiadane w 100%)

MODEL BIZNESOWY I NASZE KAPITAŁY

KAPITAŁ FINANSOWY
Wszelkie źródła finansowania działalności, w tym kapitały własne i obce oraz środki wypracowane w ramach działalności operacyjnej

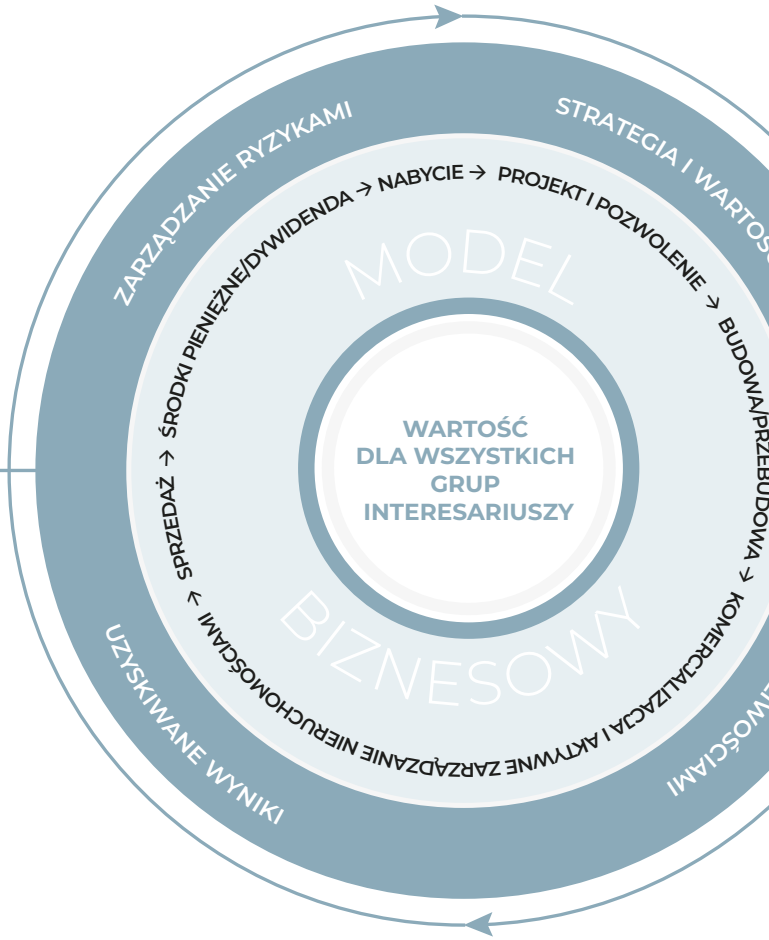
KAPITAŁ WYTWORZONY
Portfel inwestycyjny nieruchomości: zrealizowane projekty, zapewniające przychody z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych, oraz projekty przygotowywane do realizacji

KAPITAŁ INTELEKTUALNY
Know-how do realizacji innowacyjnych konceptów, wyszukiwania innowacyjnych rozwiązań na świecie oraz projektowania nieruchomości, które nie podlegają szybkiemu starzeniu

KAPITAŁ LUDZKI
Doświadczenie, wiedza i kompetencje specjalistów wewnątrz naszych własnych struktur

KAPITAŁ SPOŁECZNY I RELACYJNY
Relacje ze społecznością w miejscach lokalizacji posiadanych i budowanych nieruchomości, renoma i dobre imię firmy, zaangażowanie w inicjatywy charytatywne, kulturalne, społeczne i edukacyjne

KAPITAŁ NATURALNY
Grunty i zasoby wykorzystywane do zbudowania nieruchomości



KAPITAŁ FINANSOWY
Zwiększanie zysku na akcję, środki pieniężne do wypłaty dywidendy dzięki realizacji wysokiej marży deweloperskiej

KAPITAŁ WYTWORZONY
Zrównoważone budownictwo, potwierdzone międzynarodowymi certyfikatami

KAPITAŁ INTELEKTUALNY
Unikalne koncepty nieruchomości, o najwyższej jakości i komfortowej przestrzeni

KAPITAŁ LUDZKI
Zadowoleni pracownicy i współpracownicy, przyjazny pracodawca

KAPITAŁ SPOŁECZNY I RELACYJNY
Wysoka satysfakcja najemców, odgrywanie ważnej roli w kształtowaniu przestrzeni miasta, wsparcie kultury i sztuki

KAPITAŁ NATURALNY
Minimalizacja wpływu na środowisko i klimat

ZARZĄDZANIE MOŻ

NASZE KAPITAŁY

KAPITAŁ FINANSOWY

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU:

1,2 mld zł
kapitał własny

2,6 mld zł
aktywa

127 mln zł
przychody ze sprzedaży

66 mln zł
zysk netto

107 mln zł
wypłacona dywidenda

181 mln zł
środki pozyskane z długu finansowego

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko zmiennej sytuacji makroekonomicznej
- ryzyko kursowe
- ryzyko stóp procentowych
- ryzyko konkurencji
- ryzyko płynności

MOŻLIWOŚCI:

- korzystne finansowanie projektów nieruchomościowych
- uzyskiwanie wysokiej marży deweloperskiej
- potencjał do wypłaty dywidendy

ZARZĄDZANIEM KAPITAŁEM:

- współpraca z inwestorem strategicznym i akcjonariuszami mniejszościowymi
- komunikacja z kredytodawcami w celu znalezienia efektywnych rozwiązań finansowania
- wchodzenie we wspólne przedsięwzięcia z renomowanymi funduszami, deweloperami i właścicielami gruntów
- dążenie do utrzymywania stabilnej sytuacji pieniężnej i zdrowego bilansu

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Kapitał finansowy ma wpływ na wszystkie pozostałe kapitały. Dzięki niemu możemy finansować innowacyjną myśl (naszych pracowników, wynajmowanych architektów), zakup materiałów na potrzeby nieruchomości (kapitał wytworzony), kapitał ludzki (płacić atrakcyjne wynagrodzenie), kapitał społeczny (wpływ na tkankę miejską i lokalne społeczności).

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko związane z utratą najemców
- ryzyko związane z wyceną nieruchomości
- ryzyko związane z projektami w przygotowaniu
- ryzyko procedur administracyjnych
- ryzyko konkurencji
- ryzyko zmiennej sytuacji makroekonomicznej

MOŻLIWOŚCI:

- tworzenie unikalnych konceptów nieruchomości, otwartych na miasto, z komfortową przestrzenią dla najemców, nabywców i lokalnych społeczności,
- budowa wysokiej jakości, zrównoważonych budynków, spełniających rygorystyczne wymogi,
- mocniejszy rozwój w projektach mieszkaniowych,
- efektywne wykorzystanie posiadanych gruntów, budujące wartość dla wszystkich interesariuszy

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM:

- identyfikacja atrakcyjnych projektów deweloperskich, budowa pipeline,
- nabycie pakietów kontrolnych w najlepszych nieruchomościach i portfelach na perspektywicznych rynkach krajowych,
- optymalizacja potencjału obecnego portfela nieruchomości oraz aktywne zarządzanie projektami generującymi dochód, w celu maksymalizacji dochodów i wzrost wartości inwestycji

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Dzięki kapitałowi wytworzonemu możemy prowadzić swoją działalność – wynajmować powierzchnię użytkową i czerpać z niej pożytki w postaci czynszów czy monetyzować nieruchomości w postaci sprzedaży. Sukces nieruchomości widoczny jest zarówno w kapitale finansowym (rosnących zyskach, wypłacie dywidendy), społecznym (korzyści dla mieszkańców i lokalnych społeczności) jak również satysfakcji pracowników.

KAPITAŁ WYTWORZONY

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU:

172 000 m²

łączna powierzchnia nieruchomości w zarządzaniu (49 projektów)

2,8 mld PLN

wartość portfela nieruchomości w zarządzaniu

95%

poziom komercjalizacji nieruchomości posiadanych w 100%

3

projekty mieszkaniowe w przygotowaniu

Grunty

w 3 miejscowościach w Polsce

KAPITAŁ INTELEKTUALNY

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU:

20 lat

doświadczenia firmy na polskim rynku nieruchomości

Wykwalifikowana kadra

zarządzająca z 30-letnim doświadczeniem w realizacji projektów deweloperskich i zarządzaniu nieruchomościami

Umiejętność

doboru partnerów do tworzenia nowoczesnych rozwiązań

Aplikacja

stworzenie multifunkcjonalnej aplikacji mobilnej Fabryki Norblina

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko związane z utratą przewagi konkurencyjnej w postaci unikalnego know-how
- ryzyko niepoprawnej oceny potencjalnych inwestycji i transakcji strategicznych
- ryzyko realizacji projektów w przygotowaniu, które nie spełnią oczekiwań najemców i społeczności lokalnych

MOŻLIWOŚCI:

- potencjał do realizacji nowych unikalnych projektów przy wykorzystaniu know-how zarówno krajowego jak i naszych zagranicznych akcjonariuszy
- aktywne śledzenie trendów w branży oraz ich wczesne wdrażanie
- wyszukiwanie nisz rynkowych, które nie zostały jeszcze rozpoznane w Polsce a z powodzeniem funkcjonują na rynkach światowych

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM:

- wyszukiwanie projektów o dużym potencjale budowy wartości
- realizacja złożonych projektów rewitalizacyjnych oraz wyjątkowych konceptów nieruchomości
- przekształcanie przestarzałych projektów w nowoczesne, funkcjonalne kompleksy spełniające najnowsze standardy, w szczególności środowiskowe
- rozwój koncepcji Biuro+ i wdrażanie usług stanowiących wartość dodaną
- aktywny Asset Management ukierunkowany na zwiększenie lojalności najemców

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Dzięki kapitałowi intelektualnemu możemy wykorzystywać nasz kapitał finansowy i zamieniać go na kapitał wytworzony oraz społeczny. Jest on również podstawą do myślenia o przyszłości i pomnażaniu wartości dla interesariuszy, co pozytywnie wpływa na kapitał finansowy.

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko utraty kapitału ludzkiego
- ryzyko braku rozwoju zasobów ludzkich
- ryzyko podziału kompetencji i efektywności delegowania odpowiedzialności
- ryzyko naruszenia praw człowieka

MOŻLIWOŚCI:

- wykorzystanie potencjału różnorodności naszych pracowników i współpracowników do zwiększenia przewagi konkurencyjnej
- rozbudowa kapitału poprzez czynne uczestnictwo specjalistów w kongresach branżowych oraz szerokie możliwości rozwoju
- korzyści wynikające z promowania elastycznego czasu pracy i zrównoważonego stylu życia („work-life balance")

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM:

- inwestowanie w rozwój i podnoszenie kwalifikacji pracowników i współpracowników,
- jasna, szczera i uczciwa komunikacja z naszymi pracownikami o naszej misji i planach rozwoju,
- wdrożenie Kodeksu Etyki oraz mechanizmu zgłaszania naruszeń,
- wspieranie branżowych programów mentoringowych

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Nasz zespół jest jednym z naszych najcenniejszych kapitałów decydujących o sukcesie firmy. To dzięki działaniom naszych pracowników i współpracowników powstają pomysły w firmie i budowany jest know-how (kapitał intelektualny), który przyczynia się do budowy kapitału wytworzonego oraz w konsekwencji kapitału finansowego.

KAPITAŁ LUDZKI

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU:

89
specjalistów

Różnorodność
62% kobiet a 38% mężczyzn

Niska rotacja
12%

17 h
średnia liczba godzin szkoleniowych na pracownika

1 specjalistka
to laureatka prestiżoego konkursu "Top Woman in Real Estate"

Moxo Music Club, Fabryka Norblina

KAPITAŁ SPOŁECZNY I RELACYJNY

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU:

4 010 h

poświęconych inicjatywom na rzecz lokalnej społeczności

387

zorganizowanych wydarzeń społecznych, kulturalnych i charytatywnych

460 tys. zł

dotacji przekazanych na cele charytatywne, wsparcie kultury i sportu

11

projektów społecznych wspartych darowizną

Członkostwo

w 3 organizacjach oraz merytoryczne wsparcie 6 wydarzeń branżowych

10 nagród

dla Fabryki Norblina

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko niewłaściwego zarządzania czynnikami ESG
- ryzyko reputacyjne

MOŻLIWOŚCI:

- dalszy wzrost satysfakcji naszych klientów
- zwiększenie zaangażowania w społeczności lokalne przy naszych nieruchomościach
- wykorzystanie naszej dobrej reputacji do pozyskania nowych projektów

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM:

- tworzenie projektów stanowiących pełnoprawną część lokalnej społeczności miast, w których funkcjonują
- nawiązywanie i pielęgnowanie dobrych relacji z lokalną społecznością i działania na rzecz wzmacniania pozytywnych zmian w otoczeniu
- zaangażowanie w inicjatywy charytatywne, kulturalne, społeczne i edukacyjne

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Kapitał społeczny i relacyjny mają znaczący wpływ na pozostałe kapitały i możliwość rozwoju Grupy. Nasza dobra reputacja jest nasza wizytówką i pozwala nam pozyskiwać nowe projekty i nowych partnerów. W rezultacie możemy pozyskiwać kapitał finansowy i przy wykorzystaniu naszego kapitału intelektualnego i ludzkiego budować kapitał wytworzony.

ZDEFINIOWANE RYZYKA:

- ryzyko regulacji związanych z ochroną środowiska i dostosowaniem działalności Grupy do polityki klimatyczne UE
- klimatyczne ryzyka przejścia
- klimatyczne ryzyka fizyczne

MOŻLIWOŚCI:

- podejmowanie działań mających na celu zmniejszenie zużycia energii elektrycznej, wody i ciepła w naszych nieruchomościach
- podejmowanie działań mających na celu pełne obliczenie naszego śladu węglowego, a następnie jego redukcję

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM:

- działania na rzecz zrównoważonego rozwoju na każdym etapie realizacji inwestycji
- edukacja i budowanie wokół naszych inwestycji społeczności, której zależy na ochronie środowiska i której nie są obojętne wyzwania związane ze zmianami klimatycznymi
- realizacja projektów przyjaznych środowisku i otwartych na miasto i ludzi

WPŁYW NA POZOSTAŁE KAPITAŁY:

Kapitał naturalny jest niezbędny do prowadzenia naszej działalności. To z niego powstają materiały, z których następnie budowane są nasze nieruchomości (kapitał wytworzony). Jednocześnie, rozwój naszego kapitału wytworzonego, a co za tym idzie kapitału finansowego ma wpływ na kapitał naturalny – czym więcej nieruchomości posiadamy, tym większy nasz wpływ na klimat i środowisko, nad czym pracujemy.

KAPITAŁ NATURALNY

OSIĄGNIĘTE REZULTATY:

102 400 m²

powierzchni z certyfikacją BREEAM

5 822 m³

odzyskanej wody w Fabryce Norblina

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.

Źródło: JTI Polska sp. z o.o.

SKUTECZNOŚĆ

JESTEŚMY DUMNI Z NASZYCH OSIĄGNIĘĆ I SPOSOBU ZARZĄDZANIA NASZYMI OBIEKTAMI

- osiągamy nasze cele – mimo trudności spowodowanych pandemią i wybuchem wojny w Ukrainie dwukrotnie w 2022 roku wypłaciliśmy dywidendę na łączną kwotę 107 mln zł (0,99 zł na 1 akcję)
- nasz flagowy projekt – Fabryka Norblina, został doceniony w wielu prestiżowych konkursach branżowych w Polsce jak i na arenie międzynarodowej
- zwiększyliśmy poziom wynajęcia powierzchni w Fabryce Norblina z 86% do 94% a portfel nieruchomości ukończonych (posiadanych w 100%) wynajęty jest w 95%

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, w samym tylko Royal Wilanów podpisaliśmy umowy najmu na powierzchnię 4,8 tys. m^2 co stanowi ok 13% ogólnej powierzchni najmu GLA w tym projekcie (w 2021 r. – 7,6 tys. m^2)
- 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

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 unikatowe projekty znajdują się w przygotowaniu

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

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

KLUCZOWE CELE I ICH REALIZACJA

KLUCZOWE CELE BIZNESOWE NA LATA 2023-2024

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.

OSIĄGNIĘCIA 2022 ROKU

STABILIZACJA INWESTYCJI

- Zwiększyliśmy poziom wynajęcia całkowitej powierzchni portfela do 95%
- Przekazaliśmy powierzchnię kluczowym najemcom Fabryki Norblina oraz otworzyliśmy dla klientów szereg nowych konceptów usługowych, m.in. Medicover, Dr Irena Eris, Smart Kids Planet, Dębski Clinic i gastronomicznych, tj. Bocca, SOUL on the Grill, Paradiso, Blue Cactus, MOXO, tym samym, wynajęliśmy 100% powierzchni biurowej oraz 84% powierzchni handlowo-usługowej w tym projekcie
- Fabryka Norblina laureatem wielu prestiżowych nagród, m.in. ULI Global Awards for Excellence

SPRZEDAŻ PROJEKTÓW

- Realizujemy proces sprzedaży Royal Wilanów

DYSTRYBUCJE DO AKCJONARIUSZY

- Dwukrotnie w 2022 roku wypłaciliśmy dywidendę, w łącznej kwocie 107 mln zł

NABYWANIE NOWYCH PROJEKTÓW I DALSZA BUDOWA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

- Sfinalizowaliśmy umowę nabycia i umowę joint venture dla działki w Gdańsku o powierzchni 1,3 ha przy ujściu Motławy do Martwej Wisły, na tzw. Polskim Haku
- Nabyliśmy kamienicę w Szczecinie al. Fontann pod inwestycję mieszkaniową
- Budujemy pipeline nowych projektów

W 2022 roku koncentrowaliśmy się na dokończeniu komercjalizacji i stabilizacji projektu Fabryka Norblina. Zwiększyliśmy poziom wynajęcia kompleksu do 94%, wprowadziliśmy wielu prestiżowych najemców i dokonaliśmy konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny.

Rok 2022, ze względu na wybuch wojny w Ukrainie oraz niepewność związaną z inflacją i rosnącymi stopami procentowymi, był bardzo trudny pod względem transakcji na rynku nieruchomości. Zdecydowana większość inwestorów wstrzymała realizację akwizycji, przyjęła postawę obserwacji rynku i oczekiwania na rozwój wydarzeń. W reakcji na tę sytuację wstrzymaliśmy proces sprzedaży projektu Royal Wilanów rozpoczęty w pierwszych tygodniach 2022 roku. Skupiliśmy się na przedłużaniu umów najmu wygasających w 2022 i 2023 roku oraz na przedłużeniu umowy kredytowej i zwiększeniu kwoty finansowania bankowego. Na koniec roku udało nam się podpisać aneksy do prawie wszystkich wygasających umów najmu na nowy okres oraz podpisać z bankami ING i BNP Paribas aneks do umowy kredytowej zwiększający kwotę kredytu z 52,8 mln EUR do 66,5 mln EUR oraz przedłużający umowę o kolejne 5 lat.

W ubiegłym roku dwukrotnie wypłacaliśmy dywidendę – łączna wartość wypłat wyniosła ponad 107 mln zł.

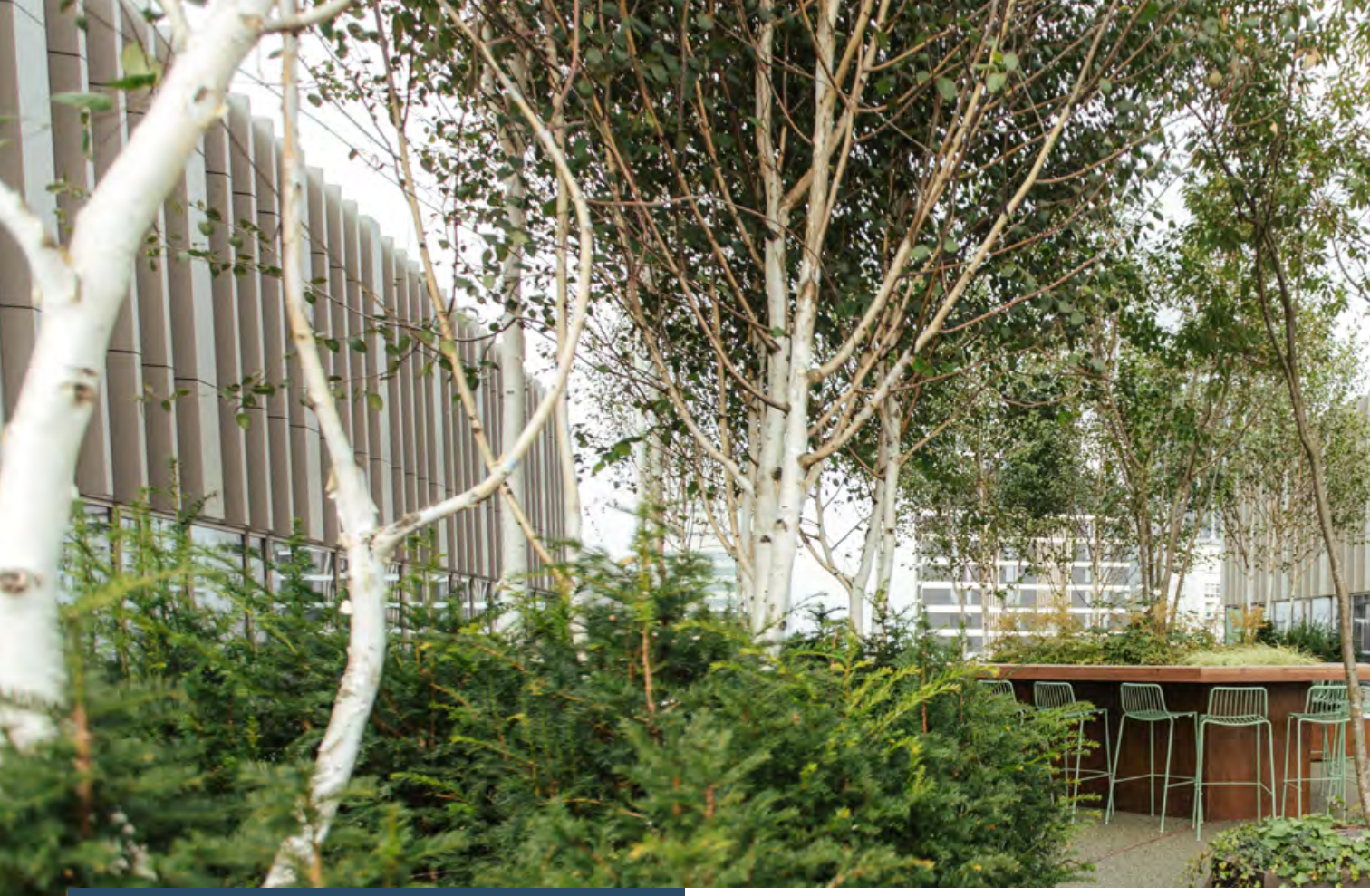
W ramach działalności inwestycyjnej dokończyliśmy transakcję zakupu projektu Polski Hak, nabyliśmy kamienicę w Szczecinie oraz przygotowywaliśmy naszą inwestycję w projekt Nowy Wełnowiec, która będzie realizowana w formule joint venture.

W 2023 roku będziemy kontynuować proces stabilizacji Fabryki Norblina, jeśli sytuacja na rynku na to pozwoli - wrócimy do procesów sprzedaży aktywów oraz pozyskania nowych projektów i partnerów JV.

Marcin Juszczyk,
Członek Zarządu,
Dyrektor ds. Inwestycyjnych
i Finansowych

PLANY NA 2023 I 2024 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



KLUCZOWE CELE Z OBSZARU ESG NA LATA 2023-2024

W swoich działaniach biznesowych Grupa bierze również coraz mocniej pod uwagę kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem, które wpływają zarówno na budowanie wartości dla akcjonariuszy jak i dla interesariuszy.

OSIĄGNIĘCIA 2022 ROKU

ŚRODOWISKO I KLIMAT

- Mocniejsze włączenie ryzyk i możliwości klimatycznych do planowania inwestycji oraz kontynuacja obliczeń związanych ze śladem węglowym Grupy
- Przeprowadzenie analizy możliwości instalacji paneli fotowoltaicznych (PV) w wybranych projektach Grupy
- Promocja postaw ekologicznych wśród najemców i zaangażowanie pracowników w kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

PLANY NA 2023 I 2024 ROK

- Optymalizacja zakupu energii elektrycznej (zakup zielonej energii) w kluczowych obiektach
- Ograniczenie emisji CO_2, m.in. poprzez instalację paneli fotowoltaicznych w projektach Grupy
- Opracowanie planu dekarbonizacji dla kluczowych obiektów
- Umowy green lease dla najemców (w tym umowa o dostarczenie danych o zużyciu i pomoc w ograniczaniu emisji)

PRACOWNICY I SPOŁECZEŃSTWO

- Wspieranie różnorodności w miejscu pracy: działania i polityki
- Utrzymanie rotacji pracowników na niskim poziomie 12%
- Kontynuacja wspierania lokalnych inicjatyw, m.in.: wsparcie Ukraińców, projektu "28 marzeń - niepełnosprawni w drodze na Hel", Domu Powstańców Warszawskich

ŁAD KORPORACYJNY

- Wolontaryjna publikacja pierwszego raportu zrównoważonego rozwoju, zgodnego nie tylko ze standardami raportowania niefinansowego SASB oraz Rekomendacjami TCFD
- Stworzenie międzydepartmentowego zespołu ds. ESG pod nadzorem Członków Zarządu, którego rolą jest pełna integracja kwestii ESG do modelu biznesowego Grupy

20 LAT GRUPY CAPITAL PARK

OD 20 LAT RAZEM TWORZYMY WARTOŚĆ

Wykorzystując wiedzę i doświadczenie naszego zespołu oraz dzięki innowacyjnemu podejściu do projektów nieruchomościowych, stworzyliśmy niepowtarzalną przestrzeń do pracy, zakupów i wypoczynku a także dostarczyliśmy niezapomnianych doświadczeń ludziom, którzy z nich korzystają. Nasze projekty powstają z poszanowaniem środowiska i w najlepszym interesie społeczeństwa. Jesteśmy nie tylko w czołówce deweloperów na warszawskim rynku biurowym, ale niekwestionowanym liderem unikalnych rozwiązań funkcjonalnych dla najemców, tj. concierge, biuro+, office doctor, multifunckjonalnej aplikacji dla najemców.

W 2023 ROKU NASZA FIRMA OBCHODZI SWÓJ 20. JUBILEUSZ ISTNIENIA NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI. W TYM CZASIE:

przeprowadziliśmy ponad

140

transakcji inwestycyjnych o wartości

4,25 mld PLN

zrealizowaliśmy blisko

320 000 m²

powierzchni w projektach biurowych, handlowych, mieszkaniowych oraz wielofunkcyjnych

zbudowaliśmy

89-osobowy

zespół profesjonalistów, którzy posiadają umiejętności i wiedzę do realizacji wysokiej jakości projektów nieruchomościowych

- staliśmy się **liderem unikalnych rozwiązań funkcjonalnych dla najemców** naszych budynków, tj. concierge, program Biuro+, usługa Office Doctor, czy nowoczesne aplikacje budynkowe
- **współtworzyliśmy tkankę miejską Warszawy** udostępniając mieszkańcom i najemcom takie inwestycje jak Fabryka Norblina (2021), Royal Wilanów (2016), Eurocentrum Office Complex (2014-2016), Racławicka Point (2011) a także osiedle willi podmiejskich Rezydencje Pałacowa (2014 i 2018)
- stworzyliśmy **sieć kameralnych parków handlowych** typu convenience Street Mall Vis à Vis
- **aktywnie działaliśmy na terenie całej Polski** inwestując w projekty, którym nadawaliśmy nową wartość i funkcje, w tym m.in.:
  - zrewitalizowaliśmy zabytkowe gdańskie kamienice, w których obecnie funkcjonuje Hotel Hampton by Hilton Old Town Gdańsk (2018),
  - zmodernizowaliśmy Galerię Zaspa, zlokalizowaną w przestrzeniach dawnego lotniska Gdańsk-Wrzeszcz (2016) oraz pierwsze centrum handlowego w Wielkopolsce – ETC Swarzędz (2016)
  - przebudowaliśmy legendarny budynek z restauracją Cristal w Gdańsku Wrzeszczu (2010)

Potencjał wzrostu skali naszej działalności zapewniają projekty obecnie przygotowywane do realizacji, m.in.:

- **inwestycja mieszkaniowa w Gdańsku z ogólnodostępną promenadą, w unikalnej lokalizacji - na cyplu, w malowniczym otoczeniu ujścia Motławy do Martwej Wisły, tzw. Polskim Haku na obszarze 1,3 ha**
- **projekt wielofunkcyjny Nowy Wełnowiec w Katowicach na obszarze o powierzchni 44 ha**

OSIĄGNIĘCIA W POZYSKIWANIU FINANSOWANIA

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

1,3 mld EUR

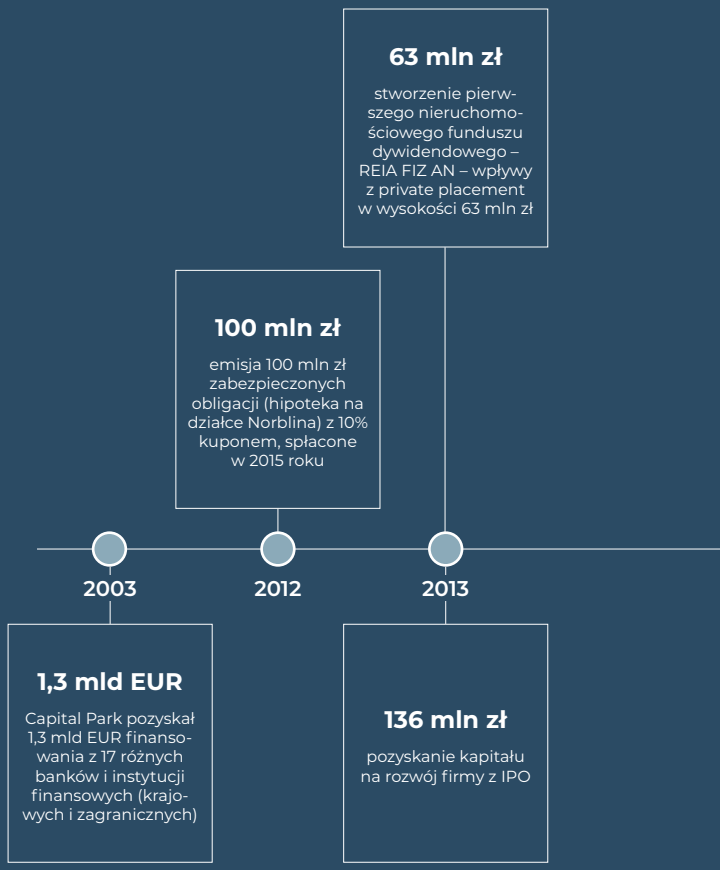
dług finansowy pozyskany z 17 różnych banków i instytucji (krajowych i zagranicznych)

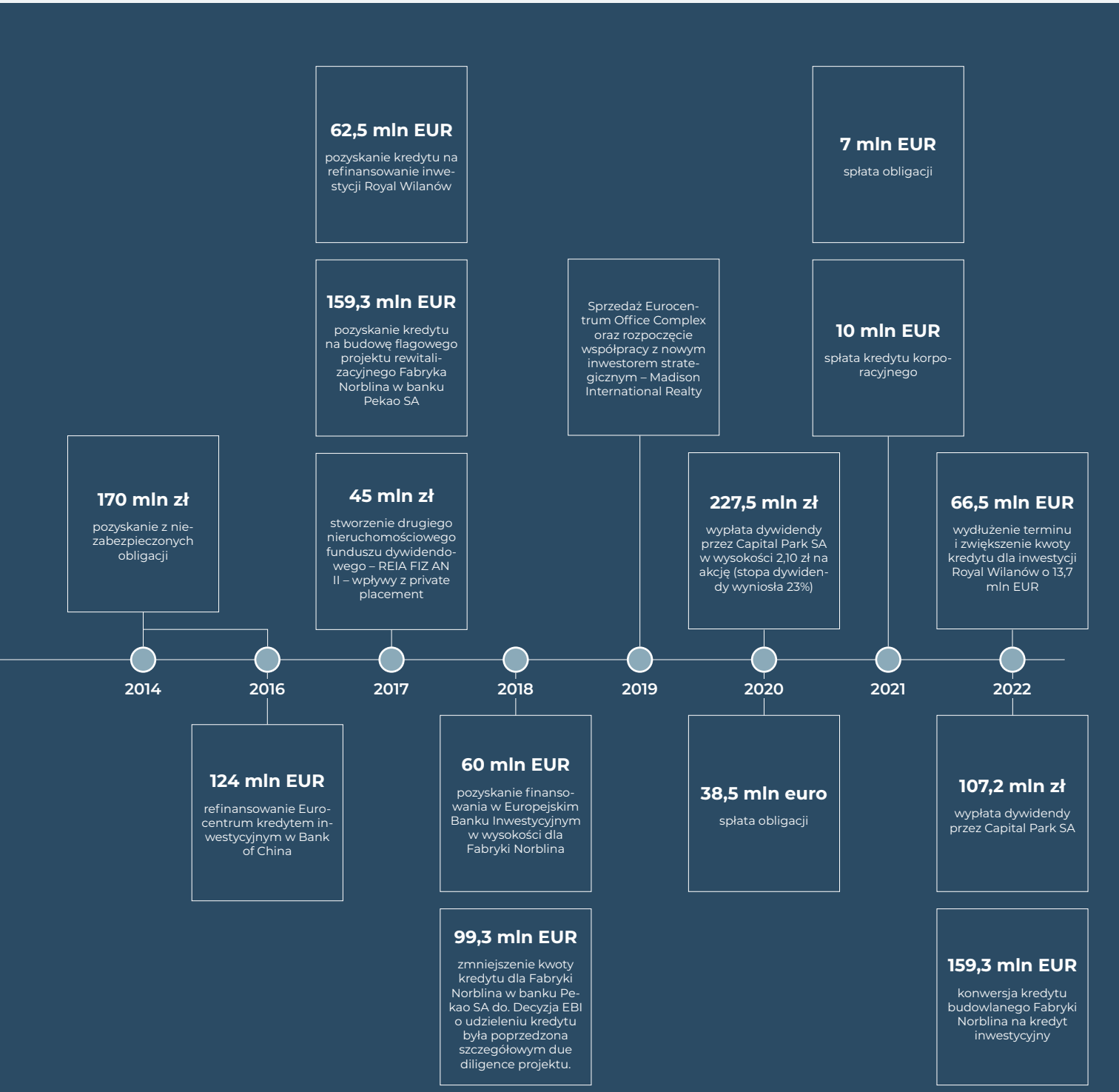
463 mln zł

obligacje wyemitowane na rynku kapitałowym

136 mln PLN

wpływów z IPO od inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych




2014
170 mln zł
pozyskanie z niezabezpieczonych obligacji
2016
124 mln EUR
refinansowanie Eurocentrum kredytem inwestycyjnym w Bank of China
2017
62,5 mln EUR
pozyskanie kredytu na refinansowanie inwestycji Royal Wilanów
159,3 mln EUR
pozyskanie kredytu na budowę flagowego projektu rewitalizacyjnego Fabryka Norblina w banku Pekao SA
45 mln zł
stworzenie drugiego nieruchomościowego funduszu dywidendowego – REIA FIZ AN II – wpływy z private placement
2018
60 mln EUR
pozyskanie finansowania w Europejskim Banku Inwestycyjnym w wysokości dla Fabryki Norblina
99,3 mln EUR
zmniejszenie kwoty kredytu dla Fabryki Norblina w banku Pekao SA do. 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
227,5 mln zł
wypłata dywidendy przez Capital Park SA w wysokości 2,10 zł na akcję (stopa dywidendy wyniosła 23%)
38,5 mln euro
spłata obligacji
2021
7 mln EUR
spłata obligacji
10 mln EUR
spłata kredytu korporacyjnego
2022
66,5 mln EUR
wydłużenie terminu i zwiększenie kwoty kredytu dla inwestycji Royal Wilanów o 13,7 mln EUR
107,2 mln zł
wypłata dywidendy przez Capital Park SA
159,3 mln EUR
konwersja kredytu budowlanego Fabryki Norblina na kredyt inwestycyjny

HISTORIA GRUPY

2003

Założenie spółki Capital Park

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
- zakup działki w Wilanowie pod budowę inwestycji biurowo-handlowej Royal Wilanów
- nabycie terenów po dawnej Fabryce Norblina w centrum Warszawy
- nabycie gruntów inwestycyjnych w Warszawie i Łodzi

2011

- Oddanie do użytku budynku biurowego Racławicka Point w Warszawie
- Powstanie 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 joint venture z Grupą Akron
- 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 funduszu dywidendowego REIA REIA II FIZAN
- Wykup 47% udziałów w projekcie Galeria Zaspa w Gdańsku
- Rozpoczęcie projektu rewitalizacyjnego Fabryka Norblina
- Ukończenie modernizacji centrum handlowego ETC w Swarzędzu

2018

Ukończenie realizacji inwestycji:

- Hampton By Hilton Old Town Gdańsk
- Street Mall Vis à Vis Wilanów
- II etapu luksusowych willi podmiejskich Rezydencje Pałacowa

2019

- Rozpoczęcie współpracy z nowym inwestorem strategicznym – Madison International Realty LLC
- Sprzedaż Eurocentrum Office Complex, największego budynku biurowego Grupy, o łącznej powierzchni najmu brutto 85 100 m^2

2020

- Nabycie 14,1% akcji w Spółce przez Europi Property Group AB
- Wypłata pierwszej w historii Spółki dywidendy (stopa dywidendy wyniosła 23%)

2021

- Zakończenie trwającej ponad 3 lata rewitalizacji Fabryki Norblina w Warszawie
- Otwarcie autorskiego, butikowego kina KinoGram
- Sprzedaż projektu Eurocentrum Hotel i Rezydencje oraz zespołu lokali handlowo usługowych przy ul. Belgradzkiej w Warszawie

NASZA DZIAŁALNOŚĆ W 2022 ROKU

Moxo Music Club, Fabryka Norblina

LUTY

- Podpisaliśmy umowę joint venture z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów spółki zależnej od Capital Park SA, tj. Polski Hak Sp .z o.o. W ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wybuduje wielofunkcyjny projekt (zawierający budynki mieszkalne i lokale usługowe) w Gdańsku.
- Startują inicjatywy dla wsparcia Ukrainy w projektach Grupy Capital Park oraz organizowane przez samą Grupę w związku z inwazją Rosji na ten kraj.

MARZEC

- Zaprezentowaliśmy swój pierwszy Raport Zrównoważonego Rozwoju

KWIECIEŃ

- Zawarliśmy finalną umowę zakupu dwóch działek w Gdańsku o łącznej powierzchni 1,3 hektara na Polskim Haku
- Nabyliśmy kamienicę w Szczecinie pod inwestycję mieszkaniową
- Fabryka Norblina otrzymała tytuł Best of the Best Legacy Development jako najlepsza rewitalizacja z całego obszaru CEE organizowanej przez CIJ Europe HOF Awards 2022
- Kinga Nowakowska, Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjna w Grupie Capital Park zdobyła nagrodę specjalną jury w kategorii „Personality of the Year" w ramach konkursu Top Woman in Real Estate

MAJ

- W Fabryce Norblina uruchomiliśmy pierwszy w Polsce automatyczny, podziemny parking rowerowy na 96 jednośladów

CZERWIEC

- Fabryka Norblina otrzymała nagrodę Retail Development of The Year podczas Central & Eastern European Real Estate Quality Awards (CEEQA)

- Kinga Nowakowska, Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjna otrzymuje tytuł „Personality of the Year", przyznany w ramach konkursu Top Woman in Real Estate za realizacje projektu Fabryki Norblina

LIPIEC

- 21 lipca 2022 roku spółka Capital Park SA wypłaciła inwestorom dywidendę w wysokości 46,6 mln zł

SIERPIEŃ

- Fabryka Norblina celebrowała rok od uzyskania pozwolenia na użytkowanie i zakończenia trwającego 46 miesięcy procesu budowy i rewitalizacji kompleksu

WRZESIEŃ

- W dniu 28 września 2022 roku spółka Hazel Investments sp. z o.o., właściciel inwestycji Royal Wilanów, zawarła aneks do umowy kredytowej z bankami BNP Paribas i ING Bank Śląski wydłużający kredyt do września 2027 roku oraz zwiększający kwotę kredytu o 13,7 mln EUR do 66,5 mln EUR
- Fabryka Norblina otrzymała nagrody:
  - „New Office Building of the Year", CEE Region
  - „Budowa Roku 2021" w Konkursie Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa (PZITB)

PAŹDZIERNIK

- Fabryka Norblina otrzymała
  - nagrodę ULI Europe Awards for Excellence
  - tytuł Five Stars oraz nagrodę International Property Awards w kategori Best Commercial Renovation / Redevelopment Poland
  - w kategorii "Refurbishment/ Retrofit Project" na gali 12th Annual CEE Investment Awards organizowanej przez EuropaProperty.com
- Kinga Nowakowska nagrodzona w kategorii Professional na gali 12th Annual CEE Investment Awards organizowanej przez EuropaProperty.com

LISTOPAD

- 24 listopada 2022 roku spółka Capital Park SA wypłaciła zaliczkę na poczet dywidendy za 2022 rok w kwocie 60,7 mln zł

GRUDZIEŃ

- Fabryka Norblina uzyskuje certyfikat BREEAM na poziomie Excellent dla części biurowej kompleksu.
- W dniu 30 grudnia 2022 roku spółka ArtN sp. Z o.o., właściciel inwestycji Fabryka Norblina, zawarła umowę konwersji kredytu budowlanego udzielonego przez Pekao SA i Europejski Bank Inwestycyjny (EIB) na kredyt inwestycyjny – łączna kwota kredytu 159,3 mln EUR. Kredyt Vat (kredyt odnawialny) udzielony ArtN sp. Z o.o. do max. kwoty 35 mln zł został spłacony 16 grudnia 2022 roku
- Kinga Nowakowska, Członkini Zarządu Grupy Capital Park zdobywa nagrodę w kategorii „Odpowiedzialny Kapitał" podczas 7. Kongresu Polskiego Kapitału organizowanego przez Forbes Polska

WPŁYW WOJNY W UKRAINIE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2022 ROKU

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie miały do tej pory bezpośredniego istotnego wpływu na działalność, wyniki finansowe ani perspektywy rozwoju Grupy. Żadna z nieruchomości Grupy nie znajduje się na terytorium Ukrainy ani Rosji. Grupa nie współpracuje z podmiotami prowadzącymi działalność na terenie skonfliktowanych Państw ani też nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami.

Aktualnie Grupa nie posiada rozpoczętej inwestycji (projektu budowlanego) w związku z tym nie jest bezpośrednio narażona na potencjalne ograniczenia w dostępności siły roboczej u wykonawców i kontrahentów. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na prowadzoną działalność.

Choć konflikt w Ukrainie nie dotknął bezpośrednio działalności Grupy, związane z nim wydarzenia mają miejsce w czasie znacznej globalnej niestabilności gospodarczej a jego skutki mogą odbić się w przyszłości na perspektywach Grupy Kapitałowej.

EKONOMICZNE SKUTKI KONFLIKTU W UKRAINIE

MOGĄ OBEJMOWAĆ:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego, które mogą negatywnie wpłynąć na sektory budowlany, hutniczy czy chemiczny,
- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe,
- dużą rotację personelu, niedobory pracowników i wynikające podwyżkami płac.

Dodatkowo wąskie gardła w łańcuchu dostaw wynikające ze skutków pandemii, nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły robaczej i tarcia handlowe.

Wszystkie te czynniki mogą istotnie wpłynąć na europejską gospodarkę, jak również sektor w którym działa Grupa. W szczególności branża nieruchomości narażona jest na:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również 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,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania.

Grupa posiada szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na działalność biznesową Grupy. Są to:

- zdywersyfikowana baza nieruchomości, zarówno biurowych, handlowych jak i w formacie mixed-use,
- długoterminowe umowy – nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 95% z WAULT wynoszącym 6 lat,
- instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania,
- indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji,
- naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizacje negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 67 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

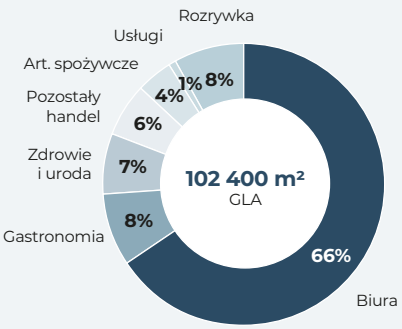
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

PRZEGLĄD PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

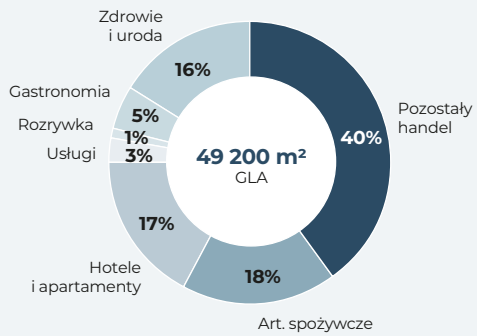
Jesteśmy właścicielem (100% udziałów) portfela nieruchomości o łącznej powierzchni 126 700 m² i wartości księgowej wynoszącej 2,3 mld zł na dzień 31 grudnia 2022 roku. Zarządzamy portfelem o łącznej powierzchni 172 000 m² i łącznej wartości 2,8 mld zł.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG FUNKCJI

KLUCZOWE AKTYWA



POZOSTAŁE AKTYWA



NIERUCHOMOŚCI KLUCZOWE

2 PROJEKTY

Nieruchomości komercyjne generujące dochód z najmu:

- Fabryka Norblina
- Royal Wilanów

GLA: 102 400 m²
GAV: 2,1 mld zł

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

7 PROJEKTÓW GOTOWYCH

Nieruchomości komercyjne generujące dochód z najmu, w tym:

- Galeria Zaspa
- ETC Swarzędz (JV)
- Street Mall Vis a Vis Wilanów (JV)

GLA: 49 200 m²
GAV: 0,5 mld zł

3 PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

Projekty mieszkaniowe

- Rezydencja Aleja Fontann
- Polski Hak
- Nowy Wełnowiec[1]

Powierzchnia działek: 45 ha

[1]17 marca 2023 Grupa nabyła 10% udziałów spółki Silesia Nova sp. z o.o., właściciela działki o powierzchni 44 ha w Katowicach, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa z funkcjami handlowo-usługowymi

WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI

2022 rok był kolejnym udanym rokiem pod względem liczby zawartych umów najmu. Pomimo ochłodzenia nastrojów na rynku nieruchomości związanych z sytuacją postpandemiczną i wpływu konfliktu w Ukrainie na otoczenie sektora nieruchomości, nasze zespoły leasingowe podpisały umowy na wynajem łącznie 11 000 m² GLA w naszych obiektach, z czego ponad 7 000 m² stanowiły nowe umowy najmu (w tym 4 600 m² to umowy najmu w Fabryce Norblina) a 4 000 m² przedłużenia umów najmu. Dzięki tym wysiłkom w minionym roku poziom wynajęcia Fabryki Norblina zwiększył się do 94% (+6 p.p. r/r) a obłożenie portfela nieruchomości ukończonych wyniosło 95% niosąc za sobą średnioważony okres trwania umów najmu na solidnym poziomie 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.

95%

Poziom najmu nieruchomości ukończonych[1]

6,0 lat

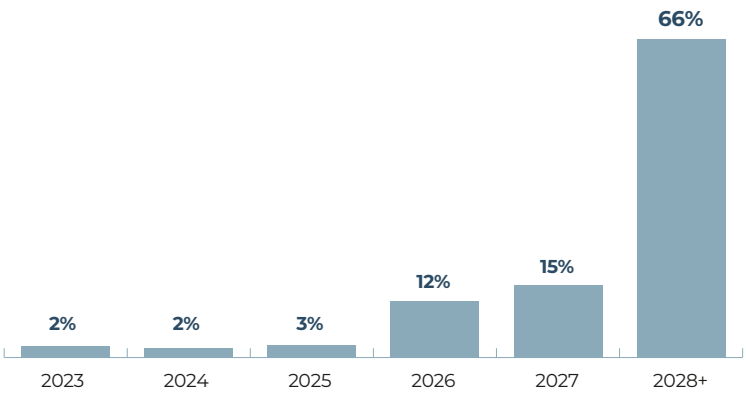
Średnioważony okres trwania umów najmu[1]

WARTOŚĆ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI WZROSŁA DO 2,3 MLD ZŁ W 2022 ROKU Z 2,2 MLD ZŁ NA KONIEC 2021 ROKU.

W 2022 roku na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ m.in.:

- Poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie 68 mln zł, głównie na Fabrykę Norblina
- Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości, wynikający z pozytywnego wpływu zmiany kursu EUR/PLN na wycenę nieruchomości w wysokości 43 mln zł.

ZAPADALNOŚĆ UMÓW NAJMU[1]

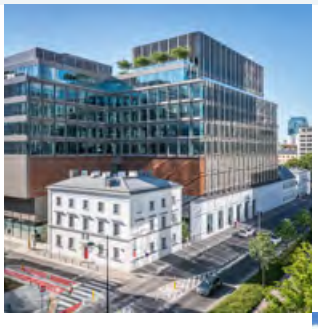


[1]dotyczy nieruchomości konsolidowanych metodą pełną

LOKALIZACJA KLUCZOWYCH NIERUCHOMOŚCI GRUPY

91%

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



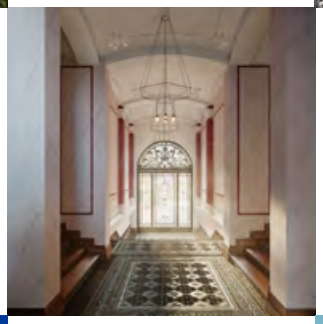
Fabryka Norblina
Wielofunkcyjny
GLA: 65 591 m²
08/2021

Royal Wilanów
Wielofunkcyjny
GLA: 36 822 m²
08/2015

Hampton by Hilton Old Town Gdańsk[1]
Hotelowo-handlowy
GLA: 8 884 m²
06/2018

Galeria Zaspa
Handlowy
GLA: 8 670 m²
04/2016

Vis à Vis Łódź
Handlowy
GLA: : 5 711 m²
12/2014



Rezydencja Aleja Fontann, Szczecin
Mieszkaniowy
GLA: 5 931 m²
Liczba apartamentów: 51
W przygotowaniu

ETC Swarzędz[2]
Handlowy
GLA: 20 757 m²
10/2017

Vis à Vis Wilanów[2]
Handlowy
GLA: 4 090 m²
12/2018

Nowy Wełnowiec[2][3]
Mieszkaniowy, wielofunkcyjny
Działka: 44 ha
W przygotowaniu

Polski Hak[2]
Mieszkaniowy
Działka: 1,3 ha
W przygotowaniu

[1] Projekt został sprzedany 21 marca 2023
[2] Projekty realizowane w ramach umów joint venture
[3] Projekt nabyty przez Grupę 17 marca 2023

PODSUMOWANIE PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość	Status	Miasto	GLA (tys. m²)	Rodzaj	Wskaźnik obłożenia
KLUCZOWE INWESTYCJE					
Fabryka Norblina	ukończone	Warszawa	66	Wielofunkcyjny	94%
Royal Wilanów	ukończone	Warszawa	37	Wielofunkcyjny	98%
Suma			**102**		**95%**
POZOSTAŁE INWESTYCJE					
Galeria Zaspa	ukończone	Gdańsk	9	Handlowy	97%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	ukończone	Gdańsk	9	Hotel	97%
Vis à Vis Łódź	ukończone	Łódź	6	Handlowy	95%
Warszawa Aleja KEN	ukończone	Warszawa	0	Handlowy	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	ukończone	Bydgoszcz	0	Handlowy	100%
Rezydencja Aleja Fontann	w przygotowaniu	Szczecin	-	Mieszkaniowy	-
Pozostałe		5 miast	1	-	-
Suma			**24**		**95%**
Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%			**127**		**95%**
INWESTYCJE JOINT-VENTURE					
ETC Swarzędz	ukończone	Swarzędz	21	Handlowy	91%
Vis à Vis Wilanów	ukończone	Warszawa	4	Handlowy	100%
Polski Hak	w przygotowaniu	Gdańsk	-	Mieszkaniowy	-
Suma			**25**		**93%**
RAZEM			**152**		**95%**

Źródło:
Capital Park; Raporty z wyceny portfela nieruchomości Capital Park na dzień 31.12.2022 sporządzone przez Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o., Axi Immo Group sp. z oo. – dla wartości księgowej, docelowe NOI, capex do poniesienia. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 31 grudnia 2022, 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 2022 roku
5. W tabeli przedstawiono 100% wartości nieruchomości i zadłużenia projektów joint venture
6. Zakres yieldów dla projektów biurowych: 5,00%-7,00%, dla projektów handlowych: 6.25%-8.50%, hotelowych: 7,50%-8,50%
7. Budżet nakładów inwestycyjnych dla projektu Rezydencja Aleja Fontann w Szczecinie i Polski Hak w Gdańsku są w trakcie opracowania.

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 (%)
331	1 551	6,2	747	88	19	100%
118	554	4,5	310	42	5	100%
449	**2 105**	**5,7**	**1 057**	**130**	**24**	
12	56	3,3	35	5	1	100%
17	78	15,1	48	7	0	100%
7	35	4,2	24	3	0	100%
1	6	3,2	0	0	0	100%
0	1	2,1	0	0	0	100%
4	17	n/a	0	0	0	100%
3	12	n/a	0	0	0	100%
44	**204**	**6,0**	**107**	**15**	**1**	
493	**2 309**		**1 164**	**145**	**25**	
34	160	3,1	123	13	1	60%
11	50	5,6	29	4	0	66%
12	55	n/a	0	n/a	n/a*	26%
56	**265**	**3,7**	**152**	**17**	**1**	
549	**2 574**	**5,8**	**1 316**	**162**	**26**	

FABRYKA NORBLINA

Fabryka Norblina to jeden z najbardziej imponujących projektów rewitalizacyjnych w Polsce. Dawne zakłady Norblin, Bracia Buch i T. Werner to 2 ha terenu, 10 zabytkowych budynków i 50 odrestaurowanych historycznych maszyn i urządzeń. Kompleks łączy historyczną zabudowę ze współczesną architekturą i najnowocześniejszymi rozwiązaniami. Łączna powierzchnia najmu Fabryki Norblina wynosi 65 591 m², z czego 41 794 m² stanowi powierzchnia biurowa, a pozostałe 23 797 m² jest dedykowane unikatowym konceptom kulturalnym, rozrywkowym i gastronomicznym. Dla gości kompleksu jest dostępne m.in.: autorskie, butikowe kino KinoGram, ekologiczny targ – BioBazar, największa w stolicy strefa gastronomiczna z Food Town i restauracjami z obsługą kelnerską, Piano Bar z muzyką na żywo, Muzeum Fabryki Norblina, galeria Art Box Experience, Apple Muzeum Polska, centrum mądrej rozrywki Smart Kids Planet, klub muzyczny i restauracja MOXO, a także sklepy, lokale usługowe oraz strefa zdrowia i urody.

65 591 m²
GLA

41 794 m²
Biura

724
Miejsca parkingowe podziemne

23 797 m²
Handel, usługi, gastronomia i rozrywka

BREEAM Excellent
Zielona certyfikacja budynku

08.2021
Termin realizacji

1 551 mln zł
Wartość księgowa

88 mln zł
NOI[1]

94%
Poziom wynajęcia[2]

6,2 roku
WAULT

[1]Przy pełnym wynajęciu
[2]Na dzień raportu

Lokalizacja

Fabryka Norblina rozciąga się na terenie o powierzchni 2 ha, pomiędzy ulicami Prostą, Żelazną i Łucką w samym sercu Warszawy, na terenie City Centre West, jednej z najdynamiczniej rozwijających się stref biurowych miasta. Lokalizacja gwarantuje doskonały dostęp do wszystkich środków komunikacji miejskiej z dwiema liniami metra (w promieniu 400 m), uzupełnionymi licznymi połączeniami autobusowymi i tramwajowymi.

Kluczowi najemcy

Biura: Allegro, Japan Tobacco International, SEB Bank, ISS World Service Poland, Mount TFI, Beyond Office

Handel, gastronomia i rozrywka: KinoGram, Smart Kids Planet, Food Town, BioBazar, Art Box Gallery, Medicover Stomatologia, Orange Theory, Moxo, Apple Muzeum Polska

Najważniejsze informacje

NIEZWYKŁA HISTORIA W TLE

Fabryka Norblina zrewitalizowała serce Warszawy – ten niegdyś historyczny zakład platerowania zmienił się w wyjątkowy, nowoczesny obiekt wielofunkcyjny o niezwykłym potencjale wzrostu. Fabryka Norblina ma 80-letnią histo-rię i składa się z 10 odrestaurowanych budynków dawnej fabryki.

OTWARTE PRZESTRZENIE I DESIGNERSKI, LOFTOWY CHARAKTER

Biura w Fabryce Norblina są utrzymane w wyjątkowej stylistyce architektonicznej, nawiązującej do przemysłowej historii tego miejsca. Dominują otwarte przestrzenie z designerskim wystrojem, o loftowym charakterze, dedykowane najemcom poszukującym niestandardowych rozwiązań.

UNIKALNE KONCEPCJE TWORZĄCE PRZESTRZEŃ STYLU ŻYCIA

Mix-use Fabryki Norblina oferuje klientom różnorodną ofertę. Główny komponent biurowy jest wspierany przez bardzo zróżnicowanych najemców handlowo-rozrywkowych, takich jak BioBazar, KinoGram, Food Town, Apple Museum i Digital Gallery – Art Box Experience pozwalający na kreowanie przestrzeni lifestylowej.

Jak działa pierwszy w Polsce automatyczny, podziemny parking rowerowy?

Relacja wideo z 1. jubileuszu

Wideo prezentujące kompleks

NAGRODY

Fabryka Norblina została doceniona przez ekspertów rynku nieruchomości. Wśród prestiżowych tytułów są: ULI 2022 – Global Awards for Excellence, Europa Property 12. Annual CEE Investment Awards 2022 – Refurbishment / Retrofit Project European Property Awards 2022-2023 – Five Stars – Best Commercial Renovation / Redevelopment Poland.

CERTYFIKAT BREEAM

Fabryka Norblina otrzymała międzynarodowy ekologiczny certyfikat BREEAM International New Construction 2016 na poziomie EXCELLENT (ogólna ocena: 75,6%) dla części biurowej, co oznacza, że obiekt został wybudowany i jest eksploatowany zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa. Zdobycie tego certyfikatu wymaga zaangażowania w procesie projektowania i budowy, a także spełnienia wielu surowych wymagań i szczegółowych wytycznych.

NAJEMCY BIUROWI

To rozpoznawalne międzynarodowe i krajowe marki, takie jak, m.in. Allegro, Japan Tobacco International, International Service System, SEB

DOSKONAŁA LOKALIZACJA

Fabryka Norblina zajmuje jedną z najlepszych lokalizacji w Warszawie, bezpo-średnio pomiędzy dwiema najbardziej poszukiwanymi lokalizacjami biurowych w CEE – Warsaw Core CBD i City Center West.

OFFICE DOCTOR

Unikalna na polskim rynku usługa natychmiastowej pomocy medycznej w miejscu pracy.

MUZEUM FABRYKI NORBLINA

To nie jest zwyczajne Muzeum. To nietypowe miejsce, które zajmuje prawie 2 hektary w sercu warszawskiej Woli. Otwarta przestrzeń, na którą składa się 10 zabytkowych budynków, 50 maszyn i urządzeń, które po latach wróciły na swoje miejsce, a także kolekcja platerów-norblinianów produkowanych w dawnych zakładach Norblin, Bracia Buch i T. Werner. Zwiedzanie naszego Mu-zeum jest jak gra miejska. Wymaga zaangażowania odwiedzających, którzy sami odnajdywać będą eksponaty i dedykowane im opisy.

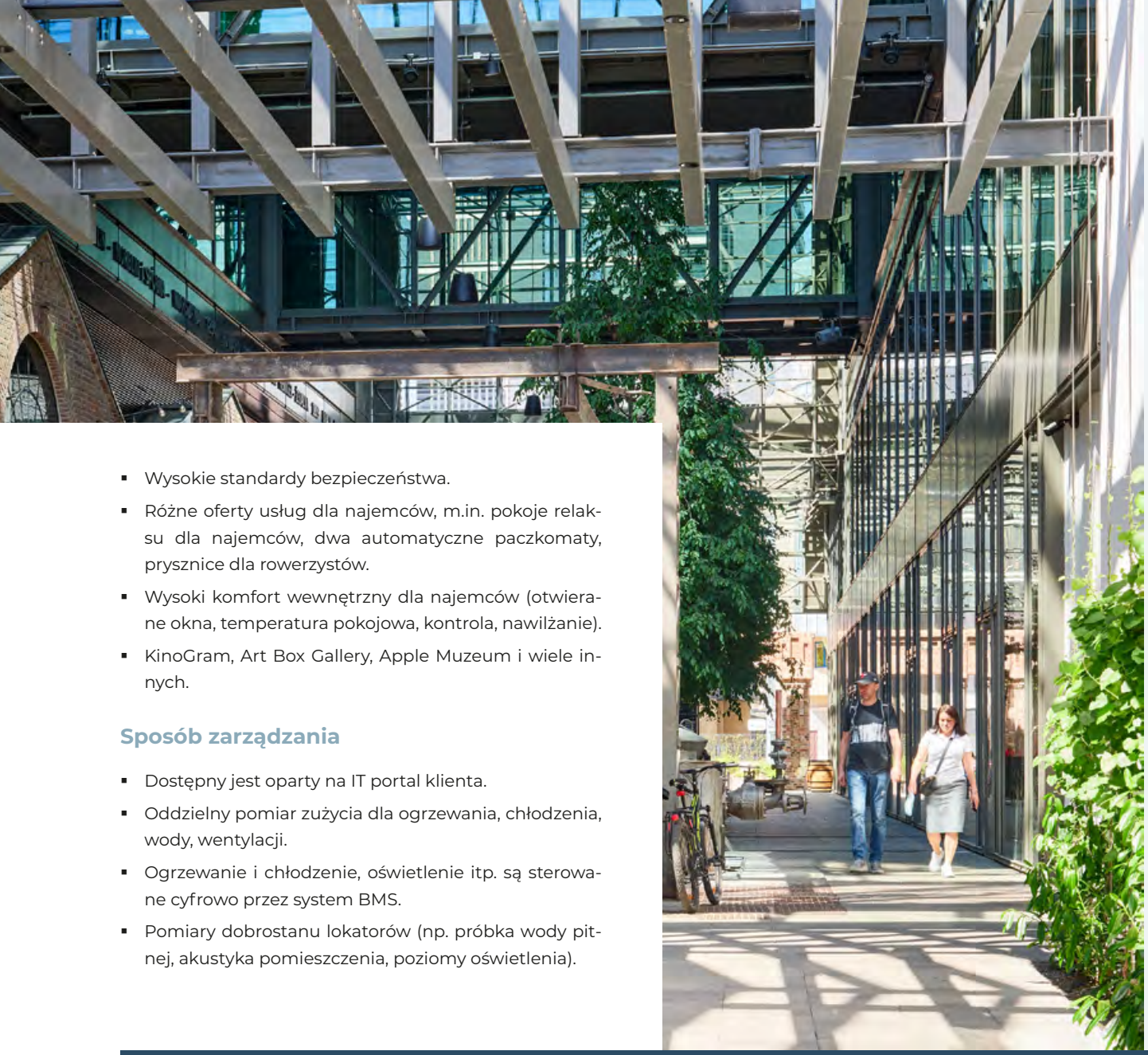
DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

- Oszczędzanie wody: zbiorniki na deszczówkę (1 200 m^3); oszczędna armatura łazienkowa, elektrozawory do zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekiem wody.
- Oszczędzanie energii: oświetlenie LED – wprowadzone w całym obiekcie, sterowanie oświetleniem dostosowujące się do zmroku i obecności użytkowników, system fotowoltaiczny (w trakcie instalacji) do wykorzystania na częściowe zapotrzebowania na energię elektryczną dla części wspólnych powierzchni handlowo-usługowych, odzysk energii z dźwigów osobowych, obniżona emisja CO_2 dzięki wzmocnionej izolacji ścian i dachów.
- Oszczędzanie ciepła: odzysk ciepła przez centrale wentylacyjne w części usługowo handlowej oraz z dużych systemów okapowych, elewacja i dach o korzystnych współczynnikach przenikania ciepła (współczynnik U max 0,9 W/m^2K i max 0,15 W/m^2K), wysokosprawne wymienniki w centralach wentylacyjnych biurowych, wykorzystanie ciepła z pętli pomp ciepła do wstępnego podgrzewu ciepłej wody użytkowe, wymienniki central wentylacyjnych dla części biurowej z odzyskiem energii chłodnicze, zastosowanie w salach konferencyjnych dwupoziomowego systemu pracy wentylacji poprzez regulacje ilości powietrza w zależności od obecności użytkowników.
- Ograniczanie wpływu na bioróżnorodność: zielony dach z roślinnością ekstensywna izolującą ciepło i zmniejszającą zużycie energii chłodniczej niezbędnej dla budynku, zielone tarasy z drzewami i naturalną roślinnością; drzewa o wysokości do 10 metrów w historycznych uliczkach, miejska pasieka na dachu, ochrona ptaków; współpraca z fundacją „Szklane pułapki" – zastosowanie szkła w ścianach kurtynowych o odpowiednich parametrach refleksyjności oraz zastosowanie nadruków na szklenia balustrad i wieży akumulatora, żeby ptaki widziały przeszkodę.
- Rozwiązania z obszaru gospodarki obiegu zamkniętego: segregacja śmieci z podziałem na: odpady zmieszane, bio, papier, plastik, szkło, odpady budowlane, odpady kuchenne, karton, szczegółowa rejestracja i dokumentacja ilości odpadów, ponowne wykorzystanie produktów i materiałów (np. posadzki, płyty żeliwne, deski) lub nadanie im nowych funkcji, np. jako dekoracji wewnętrznych, elementów wyposażenia, dzieł sztuki.

Pracownicy i społeczeństwo

- Liczne udogodnienia dla rowerzystów: ogólnodostępny automatyczny podziemny parking rowerowy na 95 miejsc, 200 miejsc rowerowych dedykowanych pracownikom przestrzeni biurowych, szatnie z prysznicami, samoobsługowe stacje naprawy rowerów, stojaki rowerowe na terenie całego obiektu.
- 4-stanowiskowa ogólnodostępna stacja ładowania pojazdów elektrycznych.
- Kompleks dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
- Dostępność bez barier, miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami i winda multisensoryczna.



- Wysokie standardy bezpieczeństwa.
- Różne oferty usług dla najemców, m.in. pokoje relaksu dla najemców, dwa automatyczne paczkomaty, prysznice dla rowerzystów.
- Wysoki komfort wewnętrzny dla najemców (otwierane okna, temperatura pokojowa, kontrola, nawilżanie).
- KinoGram, Art Box Gallery, Apple Muzeum i wiele innych.

Sposób zarządzania

- Dostępny jest oparty na IT portal klienta.
- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, chłodzenia, wody, wentylacji.
- Ogrzewanie i chłodzenie, oświetlenie itp. są sterowane cyfrowo przez system BMS.
- Pomiary dobrostanu lokatorów (np. próbka wody pitnej, akustyka pomieszczenia, poziomy oświetlenia).

Kluczowe informacje środowiskowe:

10 278 MWh
roczne zużycie energii elektrycznej

46 298 m³
łączne zużycie wody

Ponad dwa wieki historii

Historia Fabryki Norblina sięga połowy XVIII wieku, kiedy Franciszek Ryx – kamerdyner ostatniego króla Polski Augusta Poniatowskiego właśnie w tym miejscu zbudował swoją letnią rezydencję z ogrodem. W połowie XIX wieku właścicielem działki został Edward Lukfield, a następnie zaczęła tu działać Wytwórnia Platerów Braci Buch, którzy kontynuowali działalność kupionego przez nich już wcześniej lokalnego warszawskiego zakładu Gustawa Hennigera. W 1882 roku teren, na którym obecnie znajduje się nasz kompleks, wykupili Ludwik Norblin i Teodor Werner, a zakłady zaczęły funkcjonować pod nazwą Norblin, Bracia Buch i T. Werner. Pod koniec XIX wieku fabryka stała się potęgą, a jej posrebrzane wyroby znane były daleko poza granicami Królestwa Polskiego. Przed I wojną światową w zakładach zaczęto także produkować zyskujące na popularności i bardziej opłacalne finansowo prefabrykaty, m. in. blachy, rury czy druty. Niestety działania wojenne i kryzysy doprowadziły do stopniowej degradacji obiektu. Produkcja na coraz bardziej przestarzałym sprzęcie stawała się bardzo uciążliwa i ostatecznie w 1981 r. fabryka została zamknięta. Nasza historia związana z tym miejscem zaczyna się w 2008 roku, kiedy zdecydowaliśmy się kupić niszczejące pofabryczne zakłady i przywrócić je do lat ich świetności.

Za projekt architektoniczny Fabryki Norblina odpowiada pracownia PRC Architekci. Głównym wykonawcą inwestycji była firma Warbud, z którą współpracowały m.in. Soletanche Polska, Maat4 i TKT Engineering. Za działania związane z konserwacją zabytków odpowiedzialna była firma Monument Service. W 2022 roku Grupa dokonała konwersji kredytu budowlanego o wartości 159,3 mln EUR, udzielonego przez Bank Pekao SA oraz Europejski Bank Inwestycyjny, na kredyt inwestycyjny.

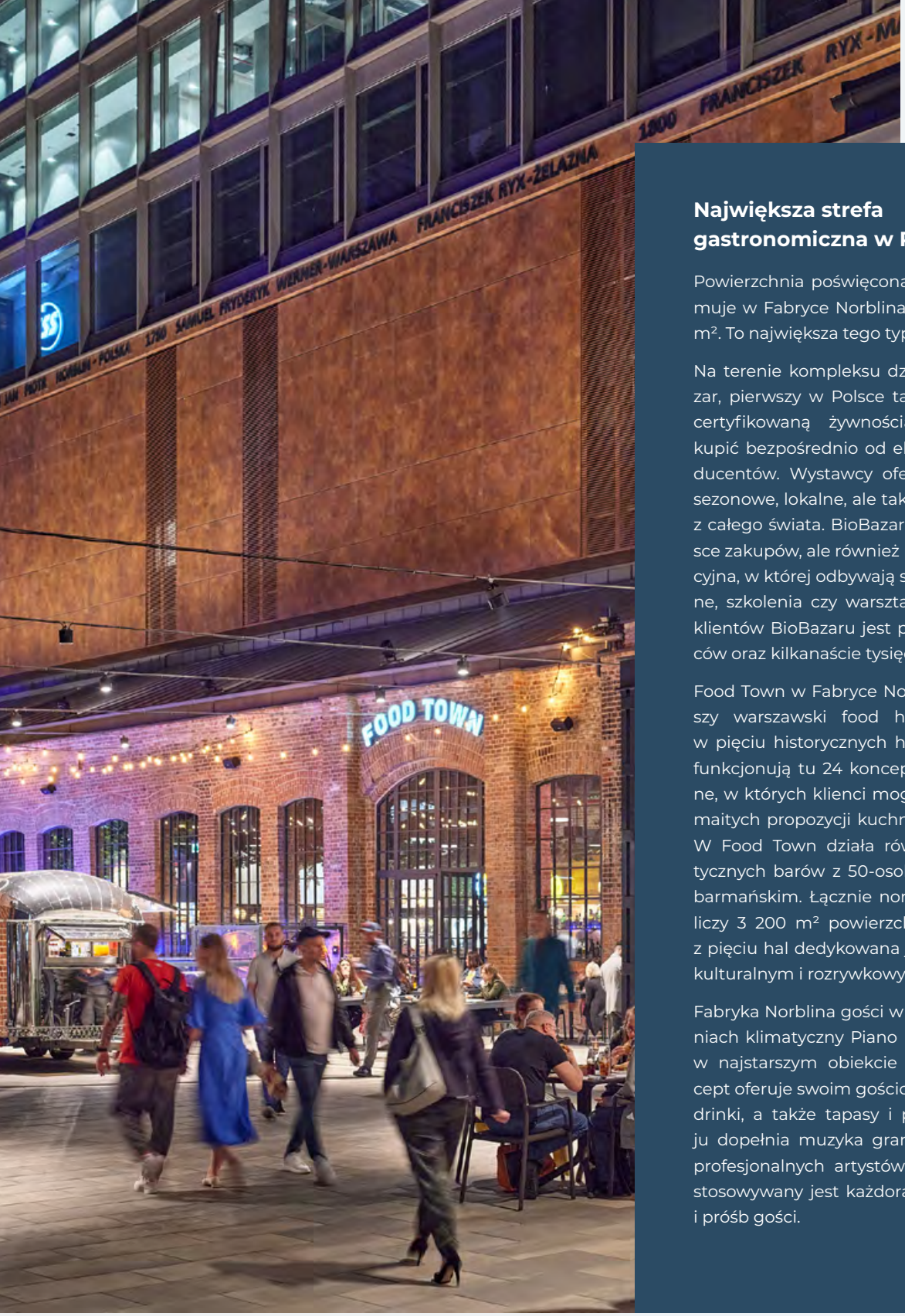
1. Urodziny Fabryki Norblina

W minionym roku świętowaliśmy pierwsze urodziny Fabryki Norblina, rozpoczęła działalność we wrześniu 2021 roku po trwającej niemal 4 lata budowie oraz pracach rewitalizacyjnych i konserwatorskich rozpoczęła działalność we wrześniu 2021 roku po trwającej niemal 4 lata budowie oraz pracach rewitalizacyjnych i konserwatorskich. Dzięki przeprowadzonej rewitalizacji dziś stanowi tętniące życiem serce Warszawy i jest pierwszą destynacją w kontekście kulturalnej, rozrywkowej i kulinarnej oferty stolicy.

Piano Bar, Fabryka Norblina

Fabryka Norblina powitała nowych najemców

Rok 2022 minął pod znakiem otwierania się kolejnych unikatowych konceptów. W Fabryce Norblina zaczęła działać multisensoryczna galeria sztuki Art Box Experience, w której goście mogą zobaczyć pokazy pełne wizualnych i dźwiękowych wrażeń dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii. Do społeczności najemców dołączyło też Apple Muzeum Polska z największą na świecie kolekcją produktów marki Apple, która składa się z ponad 1 600 eksponatów. W pofabrycznej przestrzeni kompleksu w minionym roku powitaliśmy również pierwszy w Polsce showroom autoryzowanego sprzedawcy produktów Apple – marki Lantre. Fabryka Norblina poszerzyła swoje portfolio o ofertę dedykowaną najmłodszym, w drugiej połowie 2022 roku do kompleksu wprowadził się Smart Kids Planet, czyli Centrum Mądrej Zabawy. Z myślą o dzieciach powstało tu dziewięć stref łączących edukację, tradycyjną zabawę, nowe technologie i aspekty rozwojowe. Jednocześnie, w minionym roku strefy zdrowia i urody mocno rozwinęła swoją ofertę, m.in. o takie koncepty jak: Kosmetyczny Instytut Dr Irena Eris, placówka Medicover Stomatologia, Dębski Clinic, salony fryzjerskie Magia Blondu i Barber Garage.



Największa strefa gastronomiczna w Polsce

Powierzchnia poświęcona gastronomii zajmuje w Fabryce Norblina już ponad 10 tys. m². To największa tego typu strefa w Polsce.

Na terenie kompleksu działa m. in. BioBazar, pierwszy w Polsce targ z ekologiczną, certyfikowaną żywnością, którą można kupić bezpośrednio od eko rolników i producentów. Wystawcy oferują tu produkty sezonowe, lokalne, ale także te pochodzące z całego świata. BioBazar to nie tylko miejsce zakupów, ale również przestrzeń edukacyjna, w której odbywają się pokazy kulinarne, szkolenia czy warsztaty. Do dyspozycji klientów BioBazaru jest ponad 60 wystawców oraz kilkanaście tysięcy produktów.

Food Town w Fabryce Norblina to największy warszawski food hall zlokalizowany w pięciu historycznych halach (3 500 m²), funkcjonują tu 24 koncepty gastronomiczne, w których klienci mogą wybierać z rozmaitych propozycji kuchni z całego świata. W Food Town działa również pięć tematycznych barów z 50-osobowym zespołem barmańskim. Łącznie norblinowy food hall liczy 3 200 m² powierzchni, w tym jedna z pięciu hal dedykowana jest wydarzeniom kulturalnym i rozrywkowym.

Fabryka Norblina gości w swoich przestrzeniach klimatyczny Piano Bar zlokalizowany w najstarszym obiekcie kompleksu. Koncept oferuje swoim gościom domowe wino, drinki, a także tapasy i przekąski. Nastroju dopełnia muzyka grana na żywo przez profesjonalnych artystów, a repertuar dostosowywany jest każdorazowo do klimatu i próśb gości.

Kino jakiego jeszcze nie było

W kompleksie Fabryki Norblina znajduje się butikowe kino – KinoGram, na które składa się siedem kameralnych sal mieszczących łącznie 525 osób. Sale kinowe wyposażone są w stylowe aksamitne kanapy, fotele oraz drewniane stoliki. Do sali można zamówić i wziąć ze sobą np. kawę, herbatę, wino, czy autorskie drinki, które umilą seans. KinoGram jest również siedzibą Gildii Polskich Reżyserów, która merytorycznie wspiera jego działalność. Zobaczymy tu zatem znanych reżyserów i twórców kina w czasie pracy lub spotkań z widzami. Jedną z sal zdobi oryginalna statuetka Oscara udostępniona przez kompozytora Jana A.P. Kaczmarka. We foyer kina można również podziwiać sztukę czy wziąć udział w wernisażach dzięki galerii Flow Art House. KinoGram stał się jednym z najbardziej gorących adresów eventowych na mapie Warszawy. W przepięknych przestrzeniach kina w 2022 roku odbyło się ponad 600 wydarzeń: premier, pokazów, konferencji, imprez branżowych, gal czy festiwali.

Fundacja Fabryki Norblina

W Fabryce Norblina kontynuujemy kulturalną spuściznę pierwszych jej właścicieli, rodziny Norblinów i Wernerów, którzy byli nie tylko wielkimi pasjonatami sztuki, ale też wspierali wszelkie kulturalne inicjatywy. To dla nas ważne dziedzictwo, dlatego chętnie podejmujemy współpracę z artystami i udostępniamy nasze przestrzenie, by rozwijać wrażliwość na sztukę. Ukłonem w kierunku kulturalnej spuścizny dawnych właścicieli 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.

Music MasterClass

To kluczowy projekt Fundacji Fabryki Norblina i program stypendialny skierowany do młodych i utalentowanych muzyków, którzy chcą zaprezentować swoją twórczość szerszej publiczności. Inicjatywa realizowana jest z udziałem Mistrzów: Natalii Przybysz, Hani Rani, Adama Sztaby, Marka Napiórkowskiego, Kuby Badacha, Andrzeja Smolika i Piotra Metza. W ramach programu wyłonionych zostało 8 stypendystów, którzy – pod okiem Mistrzów pracowali nad swoimi własnymi utworami, by ostatecznie wyprodukować je z pomocą najlepszych producentów muzycznych w profesjonalnym studio. Dziś swoje premiery ma za sobą 7 z nich: duet Adam Woch oraz Robert Guzik, Małgorzata Majerska (GONO), Sandra Mika, Piotr Niesłuchowski, Julia Łozowska, Błażej Sudnikowicz (lessman) i zespół Rejoin.

Jam Session „Scena Młodych”

To cykl bezpłatnych koncertów, które przyciągają nie tylko muzyków-amatorów, ale również znane już nazwiska jak Matt Dusk, Wojtek Pilichowski, finalistka America’s Got Talent, Sara James, czy Mery Spolsky. W ubiegłym roku odbyło się ich blisko 50. Fundacja Fabryki Norblina zaangażowała się również we wsparcie Music Declares Emergency – inicjatywy stworzonej przez grupę artystów i artystek, przedstawicieli i przedstawicielek branży muzycznej. Twórcy tego projektu zwracają uwagę na kryzys klimatyczny i dążą do wypracowania wspólnych rekomendacji i sposobów działania mających doprowadzić do trwałych zmian.

Scena Letnia Fabryki Norblina

To – obok programu stypendialnego Music MasterClass oraz Jam Session Scena Młodych – kolejna inicjatywa muzyczna, która z jednej strony dostarcza jakościowej rozrywki, a z drugiej daje realne wsparcie i możliwość pokazania się obiecującym talentom. W minionym roku inicjatywa odbywała się pod hasłem „Make Music Not War", w ramach tego cyklu odbyło się ponad 100 koncertów. Grono tworzą dojrzałe artystycznie osobowości m.in. laureaci konkursów, mający na koncie występy czy uczestnictwo w programach muzycznych takich jak The Voice of Poland. Wśród nich znajdują się także absolwenci najlepszych polskich uczelni muzycznych takich jak Uniwersytet Muzyczny Fryderyka Chopina czy Akademia Muzyczna w Katowicach.

Niech żyje sztuka

Fabrykę Norblina zdobią trzy wielkoformatowe dzieła wybitnych polskich artystów: mural na podstawie obrazu Edwarda Dwurnika z 2009 roku, pt. „Zakłady Norblina", obraz Poli Dwurnik stanowiący artystyczne zaproszenie do Muzeum Fabryki Norblina oraz mural Tytusa Brzozowskiego, nawiązujący do otwartego na miasto kompleksu.

W ramach wspólnej inicjatywy Fundacji Fabryki Norblina oraz Warszawskiej Akademii Sztuk Pięknych pod hasłem „O(d)twórz drzwi", stworzone zostały instalacje artystyczne z oryginalnych drzwi dawnych zakładów Fabryki Norblina, które na stałe zagościły w przestrzeni zrewitalizowanego kompleksu. Dzięki współpracy ze School of Form w przestrzeni obiektu swoje miejsce znalazły też historyczne wózki, które dawniej sunęły po zachowanych tu szynach a obecnie pełnią funkcje ławek oraz podstaw do gablot z platerami.

W ramach wydarzeń artystycznych w Fabryce Norblina przez całe ubiegłoroczne wakacje odwiedzać można było Letnią Galerię Fabryki Norblina, na której przez całe wakacje cyklicznie prezentowane były dzieła młodych polskich artystów. W ramach wydarzenia można było bezpłatnie obejrzeć wystawy m. in. Dominika Jana Gralaka „Finest Freedom", niezwykłą instalację typograficzną dr Oli Kot pt. „typo scratch", czy wystawę plakatów autorstwa Filipa Zbrzeźniaka.

Muzeum Fabryki Norblina – jedyne w swoim rodzaju

Muzeum Fabryki Norblina zostało otwarte w grudniu 2021 roku i stanowi integralną część Fabryki Norblina. W zakres kolekcji, której historia sięga 240 lat, wchodzi 10 obiektów budowlanych, 50 maszyn i urządzeń datowanych od końca wieku XIX do lat 60. XX wieku oraz około 400 pozycji (zarówno zespołów, jak i pojedynczych obiektów) posrebrzanych wyrobów metalowej galanterii.

Dostępne są cztery ścieżki zwiedzania: Budynki i Architektura, Maszyny i Urządzenia, Ludzie oraz Wyroby. Piąta ścieżka łączy elementy czterech głównych. 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 platerniczych – w tym Fabryki Norblina. W wybrane dni po kompleksie gości oprowadzają przewodnicy przebrani w stroje z epoki i odgrywający role dawnych właścicieli zakładów. Treści muzealne są dostępne w trzech językach w audio przewodniku będącym częścią aplikacji mobilnej Fabryki Norblina.

Odkryj Muzeum Fabryki Norblina

NAGRODY DLA FABRYKI NORBLINA

CIJ Awards Poland 2021 Best Legacy Development of the Year

Europa Property 12. Annual CEE Investment Awards 2022

Refurbishment / Retrofit Project

European Property Awards 2022-2023

Five Stars – Best Commercial Renovation / Redevelopment Poland

2022
ULI Europe and Global Awards for Excellence

Eurobuild Awards 2022

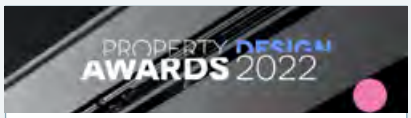
New Office Building of the Year, CEE Region

CEEQA Awards 2022

Retail Development of the Year

CiJ EUROPE HOF Awards 2022

Best of the Best Legacy Development of the Year



Property Design Awards 2022

nagroda specjalna

Konkurs PZITB „Budowa Roku 2021”

Nagroda I Stopnia dla Grupy Capital Park za realizację inwestycji Fabryka Norblina

Rowerem do Fabryki Norblina

W Fabryce Norblina w minionym roku uruchomiliśmy pierwszy w Polsce automatyczny, podziemny parking do przechowywania rowerów, który mieści 96 jednośladów. Za jego realizację odpowiada hiszpańska firma MA-SISTEMAS, która ma na swoim koncie podobne projekty m.in. w Hiszpanii, Szwajcarii, Singapurze czy Izraelu.

Całodobowy i ogólnodostępny podziemny parking rowerowy stworzono z myślą o tych, którzy szukają bezpiecznego miejsca do przechowywania rowerów wraz z ich wyposażeniem (np. kask, koszyk czy bagaże). Jego obsługa jest w pełni zautomatyzowana i niezwykle prosta. System jest uruchamiany za pomocą panelu na stacji dokującej, który przywołuje pojedynczą kabinę. Można w niej umieścić rower oraz pozostałe przedmioty, które w szczelnie zamkniętym boksie zjeżdżają na wielopoziomowy parking podziemny. Cała operacja zajmuje niecałe 15 sekund. Odebranie jednośladu jest równie szybkie. Zewnętrzna obudowa parkingu koresponduje wizualnie z fabrycznym otoczeniem kompleksu. Tuż obok niego jest także usytuowana samoobsługowa stacja do naprawy rowerów.

Na terenie kompleksu dostępnych jest również 26 zewnętrznych stojaków, do których można przypiąć po dwa rowery. Dodatkowych 200 miejsc dla jednośladów jest dedykowane pracownikom najemców kompleksu wraz z infrastrukturą towarzyszącą: szatniami, prysznicami i stacją napraw.

Fabryka Norblina w telefonie

Cały kompleks Fabryki Norblina posiada nowoczesną, dedykowaną temu miejscu aplikację budynkową, oferującą trzy poziomy dostępności: dla gości, dla najemców biurowych oraz dla dostawców. Dzięki takiemu rozwiązaniu odwiedzający kompleks mogą zapłacić mniej za miejsce parkingowe lub zakupić bilet na do Muzeum Fabryki Norblina. Pracownikom biur aplikacja umożliwia 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 i oferuje wiele udogodnień. Ściągnęło ją już blisko 107 tys. osób. Mamy ponad 43 tys. aktywnych użytkowników, którzy średnio spędzają w niej 3 min. 22 sek. Odnotowaliśmy już ponad 57 tys. transakcji parkingowych, 58 tys. rezerwacji strefy dostaw, blisko 30 tys. zakupów biletów do kina, 3,5 tys. zgłoszeń usterek na help desk oraz ponad 4 tys. awizacji prac w budynku.

Rewitalizacja na światową skalę

W minionym roku Fabryka Norblina została laureatem najważniejszych konkursów branżowych w Polsce i na świecie. To dla nas ogromna satysfakcja, że kilkunastoletnia praca wielu zespołów i specjalistów przy tym niezmiernie wymagającym projekcie rewitalizacji została doceniona w kraju i na arenie międzynarodowej.

Royal Wilanów

ROYAL WILANÓW

Royal Wilanów to kultowy, 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".

36 822 m²
GLA

25 833 m²
Biura

908
Miejsca parkingowe podziemne

10 990 m²
Handel, usługi i gastronomia

09.2015
Termin realizacji

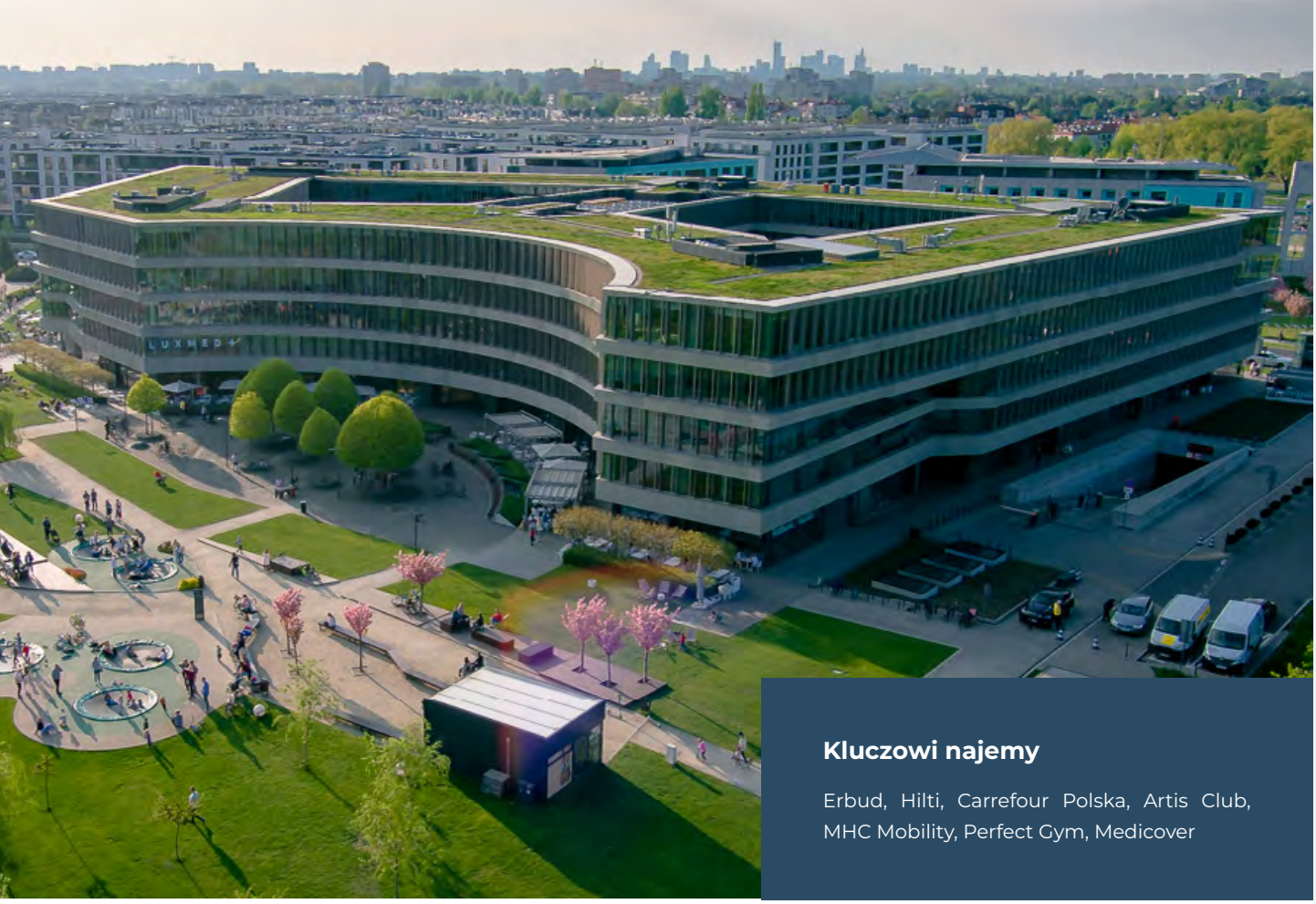
554 mln zł
Wartość księgowa

42 mln zł
NOI[1]

98%
Poziom wynajęcia[2]

4,5 roku
WAULT

[1]Przy pełnym wynajęciu
[2]Na dzień raportu



Kluczowi najemy

Erbud, Hilti, Carrefour Polska, Artis Club, MHC Mobility, Perfect Gym, Medicover

Lokalizacja

Inwestycja położona jest w samym sercu Wilanowa, w 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. 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.

DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

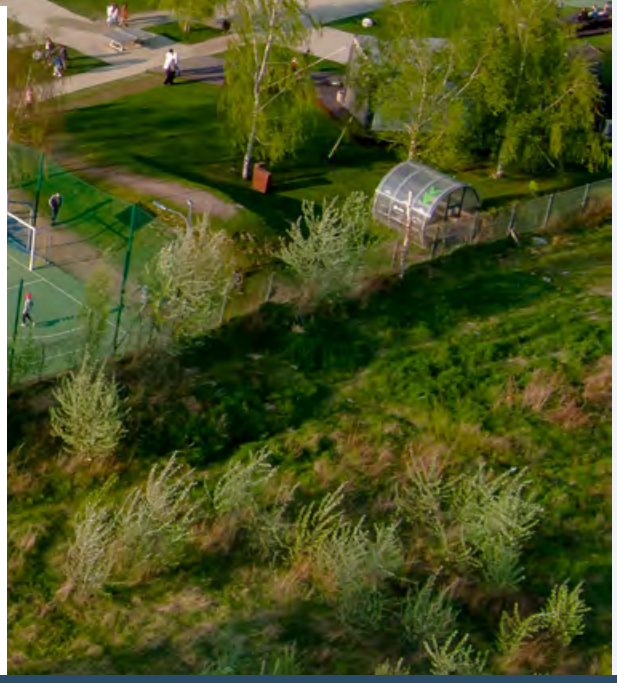
- Oszczędzanie wody: zbiorniki na deszczówkę o pojemności 300 m³ dostarczające wodę do pielęgnacji zieleni, oszczędna armatura łazienkowa zmniejszająca zużycie wody
- Oszczędzanie energii: oświetlenie LED – wprowadzone w częściach wspólnych, toaletach oraz w garażu podziemnym reagujące na czujniki ruchu, windy o minimalnym zużyciu prądu – dodatkowo zaprogramowane na tryb nocny ograniczający zużycie prądu na oświetlenie i pracę
- Ograniczanie wpływu na bioróżnorodność: zielony dach z naturalną roślinnością ekstensywną, zielone wewnętrzne atria z drzewami i naturalną roślinnością pnącą się po wszystkich piętrach budynku, ule na dachu (w minionym roku uzyskaliśmy rekordowe 50 kg miodu), budki lęgowe dla ptaków, łąki antysmogowe
- Segregacja śmieci: każdy z najemców Royal Wilanów otrzymuje pojemniki do segregacji odpadów w systemie MultiSort, który umożliwia segregację odpadów na – papier, tworzywa sztuczne, szkło, metal i odpady zmieszane.

Pracownicy i społeczeństwo

- 4-stanowiskowa ogólnodostępna i jedna z najszybszych w Warszawie stacja ładowania pojazdów elektrycznych, zlokalizowana na parkingu podziemnym budynku. Stacja dysponuje 4 złączami o prądzie stałym 100 kW. Jest przystosowana do obsługi wszystkich modeli samochodów, jest czynna całodobowo i dostępna dla wszystkich – nie tylko najemców czy klientów obiektu.
- Liczne udogodnienia dla rowerzystów: parkingi, szatnie z prysznicami, samoobsługowe stacje naprawy rowerów, a w sąsiedztwie znajduje się stacja roweru miejskiego
- Kompleks dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami
- Wysokie standardy bezpieczeństwa
- Szeroka oferta sklepów, restauracji, kawiarni, butików, punktów usługowych czy salonów kosmetycznych
- Wysoki komfort wewnętrzny dla najemców (dostęp do światła dziennego – duże przeszklenia zwiększające samopoczucie i produktywność pracowników, otwierane okna, temperatura pokojowa, kontrola, nawilżanie)
- Ogólnodostępna przestrzeń sportowo-rekreacyjna

Sposób zarządzania

- Dostępny jest oparty na IT portal klienta
- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, chłodzenia, wody, wentylacji
- Ogrzewanie i chłodzenie, oświetlenie itp. są sterowane cyfrowo przez system BMS
- System optymalizacji – ciągłe usługi zarządzania online świadczone przez firmę VP Plant Management
- Podręcznik najemcy i przewodnik ekologiczny dotyczący dobrego samopoczucia i zrównoważonego rozwoju



Kluczowe informacje środowiskowe:

6 529 MWh
roczne zużycie energii elektrycznej

35 845 m³
łączne zużycie wody

Najważniejsze informacje

Royal Wilanów to kultowy budynek o wielofunkcyjnym przeznaczeniu i znaczącej skali, któremu stale udaje się przewyższyć dynamikę warszawskiego rynku biurowego

Od 2015 roku obiekt konsekwentnie utrzymuje najwyższy poziom obłożenia i osiągnął wzrost przychodów z czynszów najmu w miarę wzrostu popytu na wysokiej jakości powierzchnie biurowe w tej bardzo pożądanej lokalizacji

Zdywersyfikowana struktura najmu (dochód żadnego z najemców nie przekracza 7% całkowitego NOI) i rozpoznawalni międzynarodowi najemcy, m.in. Boehringer Ingelheim, Lindt & Sprungli, Hilti czy Gedeon Richter

Royal Wilanów otrzymał międzynarodowy ekologiczny certyfikat BREEAM na poziomie BARDZO DOBRYM (ogólna ocena: 60,3%), co oznacza, że obiekt został wybudowany i jest eksploatowany zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa. Zdobycie tego certyfikatu wymaga zaangażowania w procesie projektowania i budowy, a także spełnienia wielu surowych wymagań i szczegółowych wytycznych

Office Doctor – unikalna na polskim rynku usługa natychmiastowej pomocy medycznej w miejscu pracy

Royal Wilanów to pierwsza pozacentralna lokalizacja biurowa w Warszawie, położona w sąsiedztwie Miasteczka Wilanów, Ursynowa, a także przedmieść Warszawy, która wpisuje się w rosnący popyt na podmiejskie powierzchnie biurowe w obliczu rosnącej roli 'work-life balance', dobrego samopoczucia i zalet lokalnej społeczności stanowiących oczywiste korzyści dla pracowników

W Royal Wilanów działa nasza autorska strefa coworkingowa – Bee Creative. 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.

Royal Wilanów to więcej niż miejsce pracy. To otwarta przestrzeń i miejsce spędzania czasu lokalnej społeczności. Na dwóch otaczających budynek placach stworzyliśmy przestrzeń, która stała się centrum wydarzeń kulturalno – sportowych w Wilanowie.

- ogólnodostępna przestrzeń sportowo-rekreacyjna (lodowisko w okresie zimowych, ścianka wspinaczkowa, szachy terenowe, 6 trampolin, strefa streetworkout, minigolf)
- kino plenerowe – Filmowa Stolica Lata
- wieczorne cykle – Nocne Granie oraz Teatr Plenerowy
- treningi piłkarskie dla dziewczynek z Diamonds Academy
- Dni Wilanowa, Wielki Dzień Dziecka, Festiwal Dyni, mistrzostwa w piłce nożnej i wiele innych
- liczne zabawy, warsztaty a także zajęcia sportowe i widowiska kulturalne dla najmłodszych
- udogodnienia dla matki i dziecka

Royal Wilanów to kultowy, 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, z której w minionym roku uzyskaliśmy rekordowe 50 kg miodu. 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.Royal Wilanów stawia na zrównoważony transport. Na parkingu podziemnym budynku zlokalizowana jest czterostanowiskowa ogólnodostępna i jedna z najszybszych w Warszawie stacja ładowania pojazdów elektrycznych. Stacja dysponuje 4 złączami o prądzie stałym 100 kW. Jest przystosowana do obsługi wszystkich modeli samochodów, jest czynna całodobowo i dostępna dla wszystkich – nie tylko najemców czy klientów obiektu. Budynek Royal Wilanów posiada także liczne udogodnienia dla rowerzystów: parkingi, szatnie z prysznicami, samoobsługowe stacje naprawy rowerów, a w sąsiedztwie znajduje się stacja roweru miejskiego.

Poziom najmu całego budynku wynosi ponad 98%. Z początkiem 2022 roku w Royal Wilanów pojawili się nowi najemcy: Nanowo.store, punkt zajmujący się profesjonalną odnową oraz sprzedażą urządzeń marki Apple, popularny koncept gastronomiczny Salad Story, a także butik z odzieżą Good Mood Butique.

W Royal Wilanów działa nasza autorska strefa coworkingowa – Bee Creative. 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.

Najemcy kompleksu mogą korzystać też z unikalnej na polskim rynku usługi natychmiastowej pomocy medycznej w miejscu pracy – Office Doctor. Po okresie pandemii niezmiennie czynny jest też punkt placówki, w którym możliwe jest wykonanie badań krwi, 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.

Royal Wilanów to miejsce zabawy i spędzania czasu lokalnej społeczności. Dla naszych gości przez cały rok organizowaliśmy rozmaite wydarzenia. W okresie zimowym, jak co roku, uruchomione zostało lodowisko i odbywały się zajęcia z jazdy na łyżwach. Wiosną i latem można było natomiast korzystać z dostępnych boisk do gry w piłkę, wziąć udział w cyklicznych zajęciach z hokeja na trawie, zajęciach fitness w plenerze, pograć w minigolfa, czy skorzystać z cieszących się ogromną popularnością trampolin. Royal Wilanów przez całe lato gromadził lokalną społeczność na corocznych muzycznych wieczorach organizowanych w ramach cyklu „Nocne Granie", które w minionym roku zagrało też w rytm ukraińskiej muzyki. Na naszej wilanowskiej plenerowej scenie gościliśmy ponadto nowy warszawski festiwal – Wilanów Jazz Fest 2022 oraz Halinę Młynkovą. Dla najmłodszych organizowane były z kolei liczne zabawy, warsztaty, a także zajęcia sportowe i widowiska kulturalne, jak np. teatr lalek.

GALERIA ZASPA

GALERIA ZASPA

Galeria Zaspa to miejsce pierwszego wyboru dla mieszkańców gdańskiej dzielnicy Zaspa. Na dwóch piętrach Galerii Zaspa znajdują się m.in. supermarket Intermarché, drogeria Rossmann, sklep Euro RTV AGD, Pepco oraz siłownia Calypso. Ofertę galerii uzupełniają Cukiernia Sowa, Piekarnia Szydłowski i Dominos Pizza oraz liczne punkty usługowe tj. kantor, kwiaciarnia, salon fotograficzny, apteka oraz pralnia. Odpowiedni dobór sklepów i punktów usługowych umożliwia klientom komfortowe zakupy i załatwienie wszystkich spraw w jednym miejscu.

Kluczowi najemcy

Intermarché, Euro RTV AGD, Pepco, KiK, Rossmann, Maxi Zoo, PKO BP, Apteka DOZ, Sinsay, Dominos Pizza, Żabka, cukiernia Sowa

Lokalizacja

Atutem galerii jest jej doskonała lokalizacja w sercu gdańskiej dzielnicy Zaspa w otoczeniu licznych osiedli mieszkaniowych. W bezpośrednim sąsiedztwie centrum dostępne są przystanki komunikacji miejskiej autobusowe i tramwajowe. Do dyspozycji klientów jest blisko 200 naziemnych miejsc postojowych na wygodnym parkingu, stojaki rowerowe oraz samoobsługowa stacja napraw rowerów.

8 689 m²
GLA

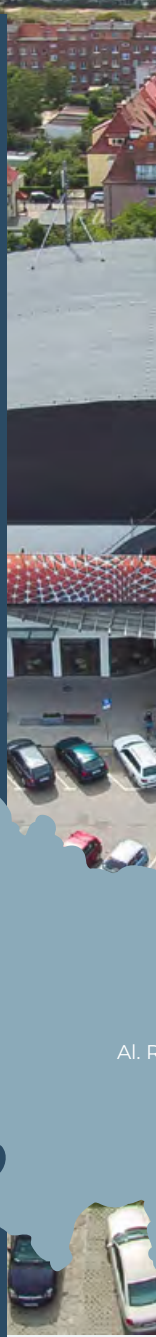
04.2016
Termin realizacji

56 mln zł
Wartość księgowa

5 mln zł
Docelowe NOI

97%
Poziom wynajęcia

3,3 roku
WAULT



DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

- Zmieniliśmy ustawienia w urządzeniach wentylacyjnych aby zminimalizować zużycie ciepła na terenie Centrum.
- Ograniczyliśmy ilość oświetlenia na pasażu oraz wyłączyliśmy oświetlenie zewnętrzne galerii w godzinach nocnych.
- Wprowadziliśmy segregację odpadów zarówno na pasażach, jak i w części technicznej centrum handlowego oraz promowaliśmy recykling podczas ekowarsztatów w Centrum.
- Usunęliśmy chore i uszkodzone drzewa oraz zrobiliśmy miejsce na nowe nasadzenia.
- Ograniczyliśmy ilość plastiku – zastosowaliśmy ekologiczne ozdoby świąteczne, ograniczyliśmy plastikowe gadżety przy akcjach promocyjnych.
- Zorganizowaliśmy wydarzenie „Godzina dla Ziemi", w ramach którego wyłączyliśmy światło na godzinę na pasażu galerii.
- Zorganizowaliśmy zbiórkę elektrośmieci, podczas której zebraliśmy ponad 2,5 tony elektrośmieci oraz promowaliśmy ekologiczne postawy podczas eventu wiosennego.

Pracownicy i społeczeństwo

- Liczne udogodnienia dla rowerzystów: parkingi rowerowe oraz stacja napraw dla rowerów, w ramach inicjatywy antysmogowej dokonaliśmy przeglądu 125 szt. rowerów.
- Systematycznie bierzemy udział w lokalnych inicjatywach:
- Galeria Zaspa jest jednym ze sponsorów m.in. Biegowego Grand Prix Dzielnic Gdańska, odbywającego się w ramach dzielnicowego Święta Zaspy,
- Stale współpracujemy 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 proklimatyczne,
- W 2022 roku Galeria Zaspa organizowała różnorodne atrakcje skierowane do dzieci, odbywały się także liczne akcje promocyjne i prosprzedażowe dla osób dorosłych oraz akcje dedykowane seniorom.

Sposób zarządzania

- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, chłodzenia, wody, wentylacji.

HAMPTON BY HILTON OLD TOWN GDAŃSK

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 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 Naleśniki 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. W 2022 roku sieć Hilton uhonorowała hotel nagrodą Hilton Award of Excellence przyznawaną jedynie 5% obiektów Hampton by Hilton, które dostarczają doskonałej jakości produkt i usługi, poparte uznaniem w oczach gości, a dodatkowo aktywnie realizują działania w ramach polityki odpowiedzialności społecznej sieci.

W dniu 21 marca 2023 roku nieruchomość została sprzedana przez Grupę.

8 884 m²
GLA

8 219 m²
Hotel

665 m²
Handel

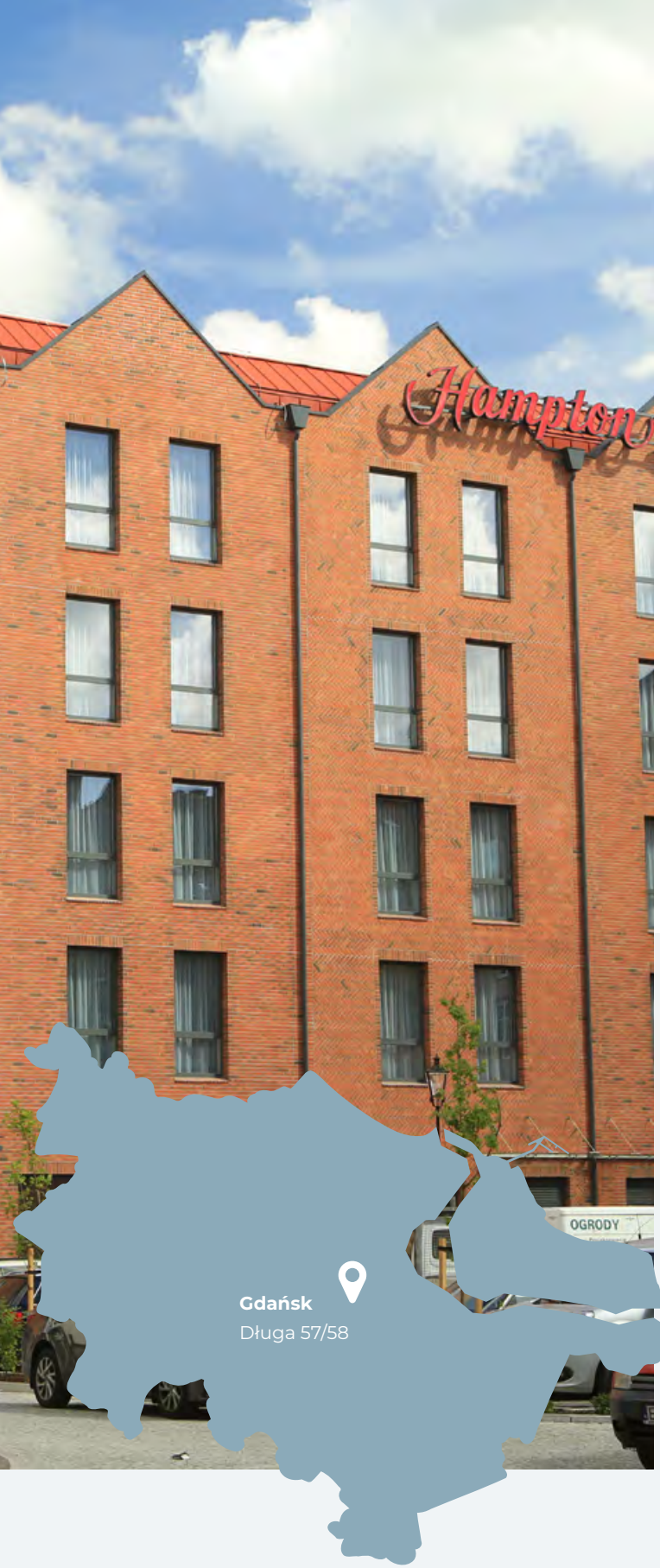
06.2018
Termin realizacji

78 mln zł
Wartość księgowa

7 mln zł
Docelowe NOI

97%
Poziom wynajęcia

15,1 roku
WAULT



DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

- Redukcja energii elektrycznej: zastosowanie oświetlenia LED, modernizacja sterowania oświetleniem zewnętrznym (krótszy czas działania oświetlenia, montaż liczników energii elektrycznej na zasileniu agregatów skraplających oraz central wentylacyjnych
- Redukcja zużycia ciepła: zmiana parametrów oraz godzin pracy central wentylacyjnych

Pracownicy i społeczeństwo

- Parkingi rowerowe oraz stacja napraw dla rowerów
- Kompleks dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami

Sposób zarządzania

- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, chłodzenia, wody
- Montaż mini BMS do nadzorowania i lepszego sterowania centralami wentylacyjnymi

Kluczowi najemcy

VHM (operator hotelu Hampton By Hilton), Pankejk, Wiśniewski

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.

STREET MALL VIS À VIS ŁÓDŹ

Vis à Vis Łódź funkcjonuje od grudnia 2014 roku. To wygodne centrum handlowe typu convenience o powierzchni 5 711 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 w 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.

5 711 m²
GLA

12.2014
Termin realizacji

35 mln zł
Wartość księgowa

3 mln zł
Docelowe NOI

95%
Poziom wynajęcia

4,2 roku
WAULT

DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

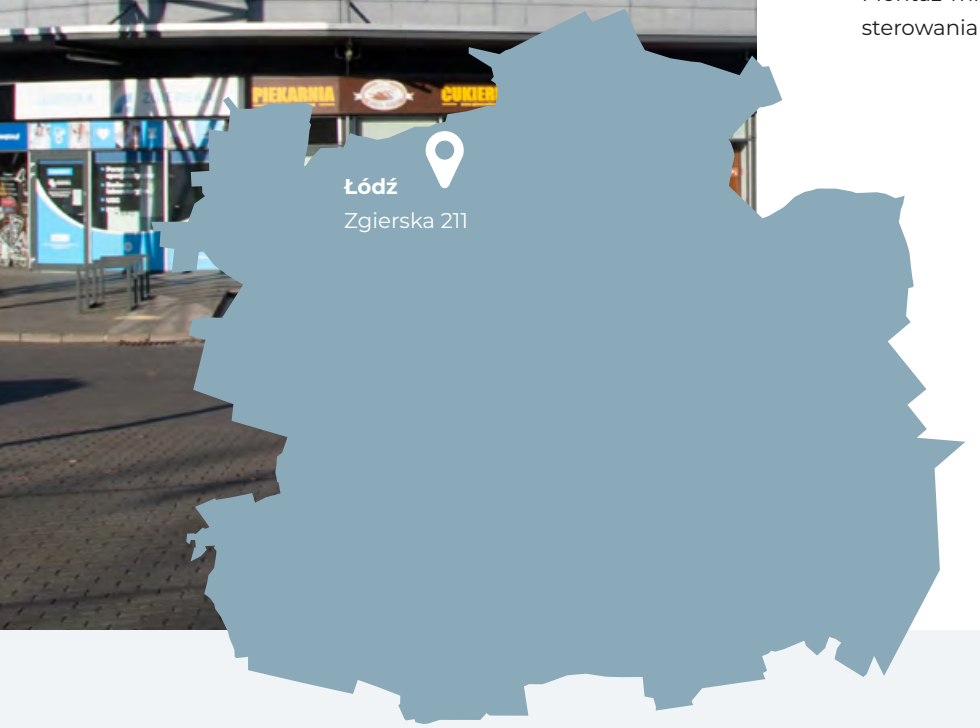
- Redukcja energii elektrycznej: zastosowanie oświetlenia LED, modernizacja sterowania oświetleniem zewnętrznym (krótszy czas działania oświetlenia, montaż liczników energii elektrycznej na zasileniu agregatów skraplających oraz central wentylacyjnych
- Redukcja zużycia ciepła: zmiana parametrów oraz godzin pracy central wentylacyjnych

Pracownicy i społeczeństwo

- Parkingi rowerowe oraz stacja napraw dla rowerów
- Kompleks dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami

Sposób zarządzania

- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, chłodzenia, wody
- Montaż mini BMS do nadzorowania i lepszego sterowania centralami wentylacyjnymi

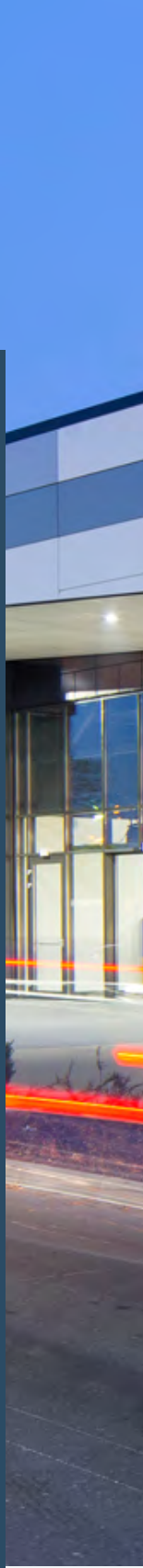


ETC SWARZĘDZ

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, Empik, Rossmann, Medicine, Yes czy Home & You. 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 wypoczynku i relaksu. Przy ETC znajduje się też bezpłatny parking na ponad 1 000 samochodów, stojaki i miejsca postojowe dla rowerzystów oraz samoobsługowa stacja napraw jednośladów. Obiekt jest także w pełni dostosowany do potrzeb rodzin z dziećmi oraz osób o ograniczonej sprawności ruchowej.

ETC Swarzędz jest miejscem rodzinnej rozrywki. W ramach podejmowanych inicjatyw w centrum organizowane są warsztaty, zabawy dla dzieci i konkursy z nagrodami, a także pokazy i warsztaty dedykowane dorosłym. Centrum handlowe systematycznie przyłącza się do akcji społecznych, także we współpracy z lokalnym samorządem – w ETC cyklicznie organizowane są akcje oddawania krwi, odbywają się bezpłatne badania mammograficzne czy zbiórki na rzecz zwierząt. W 2022 roku po okresie pandemii, centrum postawiło na organizację wydarzeń, które pozwoliły na wspólne spędzenie czasu w gronie rodziny i przyjaciół. Klienci i lokalna społeczność uczestniczyła m. in. w wiosennych warsztatach ekologicznych, evencie urodzinowym, atrakcjach przygotowanych z myślą o Dniu Dziecka, powrotu do szkoły, czy z okazji Świąt. W minionym roku do grona najemców ETC Swarzędz dołączył też klub fitness UP, który zajął w centrum powierzchnię ponad 1 500 m².



20 886 m²
GLA

10.2017
Termin realizacji

160 mln zł
Wartość księgowa

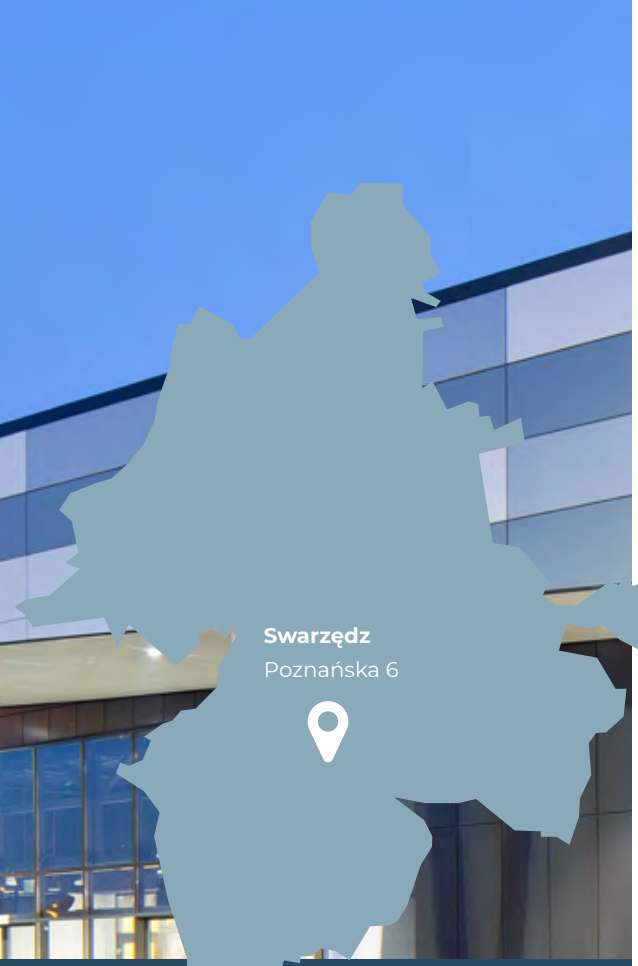
13 mln zł
Docelowe NOI

91%
Poziom wynajęcia

3,1 roku
WAULT

60%
Udział Grupy

Akron Group
JV partner



Kluczowi najemcy

Intermarché, Reserved, Top Secret, Euro RTV AGD, CCC, Deichmann, Home & You, KIK, Dealz, 4F, Sinsay, Empik, Pepco, Smyk, Rossmann, Martes Sport, Kids OK, Maxi Zoo, Rossmsann, YES, Diverse, Big Star

Lokalizacja

Atutem ETC Swarzędz jest jego lokalizacja. Centrum położone jest w strategicznym punkcie gminy Swarzędz przy drodze krajowej nr 92 łączącej Poznań i Warszawę, co umożliwia szybki dojazd nie tylko mieszkańcom Swarzędza, ale także klientom z okolicznych miejscowości.

DZIAŁANIA NA RZECZ KWESTII ESG

Środowisko i klimat

- Oszczędzanie energii elektrycznej: oświetlenie LED, ograniczenie ilości oświetlenia na pasażu oraz wyłączanie oświetlenia zewnętrzne galerii w godzinach nocnych, montaż programatorów czasowych przy ekranach reklamowych LED, dzięki czemu urządzenia wyłączają się automatycznie po zamknięciu Centrum Handlowego
- Redukcja zużycia ciepła: zmiana parametrów oraz godzin pracy central wentylacyjnych aby zminimalizować zużycie ciepła na terenie Centrum
- Oszczędzanie wody: oszczędna armatura łazienkowa, elektrozawory do zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekiem wody
- Segregacja odpadów zarówno na pasażach, jak i w części technicznej centrum handlowego
- Ograniczanie wpływu na bioróżnorodność: hotel dla owadów w pobliżu obiektu, usunięcie 16 chorych, uschniętych drzew i przygotowanie miejsca na nowe nasadzenia w zaplanowane na 2023 rok

Pracownicy i społeczeństwo

- Parkingi rowerowe oraz stacja napraw dla rowerów
- Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem stacji ładowania elektrycznego aut
- Kompleks dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami
- Dostępność bez barier, miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami
- Podejmowanie działań na rzecz promocji i ochrony środowiska, objęły one m.in.: wiosenny eko event – rozdawanie klientom roślin i nasion do stworzenia własnej łąki kwietnej, promowanie recyklingu podczas eventów marketingowych w Centrum – ekowiosna oraz jesienny szlak meblowy w ETC

Sposób zarządzania

- Oddzielny pomiar zużycia dla ogrzewania, wentylacji, wody
- Monitoring odpadów

STREET MALL VIS À VIS WILANÓW

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.

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.

4 090 m²
GLA

12.2018
Termin realizacji

50 mln zł
Wartość księgowa

4 mln zł
Docelowe NOI

100%
Poziom wynajęcia

5,6 roku
WAULT

66%
Udział Grupy

Real Management SA
JV partner

Kluczowi najemcy

- Max Burgers, Decathlon, Villa Nova Dental Clinic, 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.

REZYDENCJA ALEJA FONTANN, SZCZECIN

Grupa Capital Park w kwietniu 2022 roku zakupiła zlokalizowaną w centrum Szczecina historyczną kamienicę z końca XIX wieku. Nieruchomość usytuowana jest przy urokliwej Alei Fontann na Placu Grunwaldzkim, który został zaprojektowany w charakterystyczny dla miasta sposób – w układzie gwieździstym. Do placu zbiega się osiem ulic, które w układzie urbanistycznym tworzą ramiona gwiazdy. Plac Grunwaldzki, który pełni też funkcję parku jest największym tego rodzaju układem urbanistycznym w Szczecinie, jego plan w latach 60– tych XIX wieku – na wzór paryskich projektów – opracował niemiecki inżynier James Hobrecht.

Kamienica zakupiona przez Capital Park posiada 4 kondygnacje naziemne oraz 1 podziemną. Jest to budynek wzniesiony w stylu neobarokowym, a jego cechą charakterystyczną jest elewacja zróżnicowana wykuszami. Całe zachowane wyposażenie i wystrój klatek schodowych ma wysoką wartość artystyczną, rzemieślniczą i historyczną, co predestynuje je do zachowania i realizacji kompleksowych prac konserwatorskich i restauratorskich. Zabytkowe dwie główne klatki schodowe wyposażone zostały w drewniane biegi z masywnymi rzeźbionymi tralkami. Na posadzkach widoczna jest wielobarwna ceramika, natomiast ściany zostały poddane procesowi marmoryzacji. W niektórych miejscach zachowały się też wielobarwne kompozycje malarskie o charakterze geometrycznym i roślinnym, z których część pokryto warstwą pozłotniczą. W obiekcie zachowała się ponadto jedna oryginalna główna brama wejściowa.

Obecnie trwają prace projektowe nad Technicznym Projektem Budowlanym . Przygotowywana jest m.in. inwentaryzacja i ocena poszczególnych elementów budynku w tym ich stanu i parametrów technicznych pod kątem możliwości ich dalszego wykorzystania. W planach Capital Park jest rewitalizacja kamienicy, przywrócenie jej dawnego blasku i zagospodarowanie jej na apartamenty.

Rezydencja Aleja Fontann, Szczecin – stan obecny, przed przebudową

Lokalizacja

Kamienica przy Jana Pawła II 12 jest istotnym elementem zabudowy Placu Grunwaldzkiego w Szczecinie. Zlokalizowana jest przy samej Alei Fontann, czyli spacerowej ulicy o długości ok. 250 metrów, której część zabudowy pochodzi z przełomu XIX i XX wieku. W okolicy nieruchomości znajduje się Ratusz Miejski oraz Uniwersytet Szczeciński.

Szczecin to największe miasto i stolica województwa zachodniopomorskiego, a także jeden z największych ośrodków gospodarczych w północnej Polsce. To ważny ośrodek gospodarczy, turystyczny, kulturalny i akademicki. Centrum Szczecina charakteryzuje się dużymi rondami i ulicami z eklektycznymi wielopiętrowymi kamienicami. Większa część Śródmieścia została zbudowana na wzór gwiazdy z placami i szerokimi alejami obsadzonymi drzewami. Plac Grunwaldzki stanowi największy i najbardziej spektakularny w mieście układ urbanistyczny tego typu.

Inwestycja w Szczecinie oprócz swojego potencjału biznesowego, stanowi dywersyfikację geograficzną działalności Grupy w Polsce.

Polski Hak - wizualizacja

POLSKI HAK

W marcu 2022 Grupa Capital Park zawarła finalną 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 gastronomicznym 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 zielony dziedziniec 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.

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. Poprzemysłowy obszar o powierzchni 44 ha zostanie zrekultywowany, zrewitalizowany i przywrócony miastu.

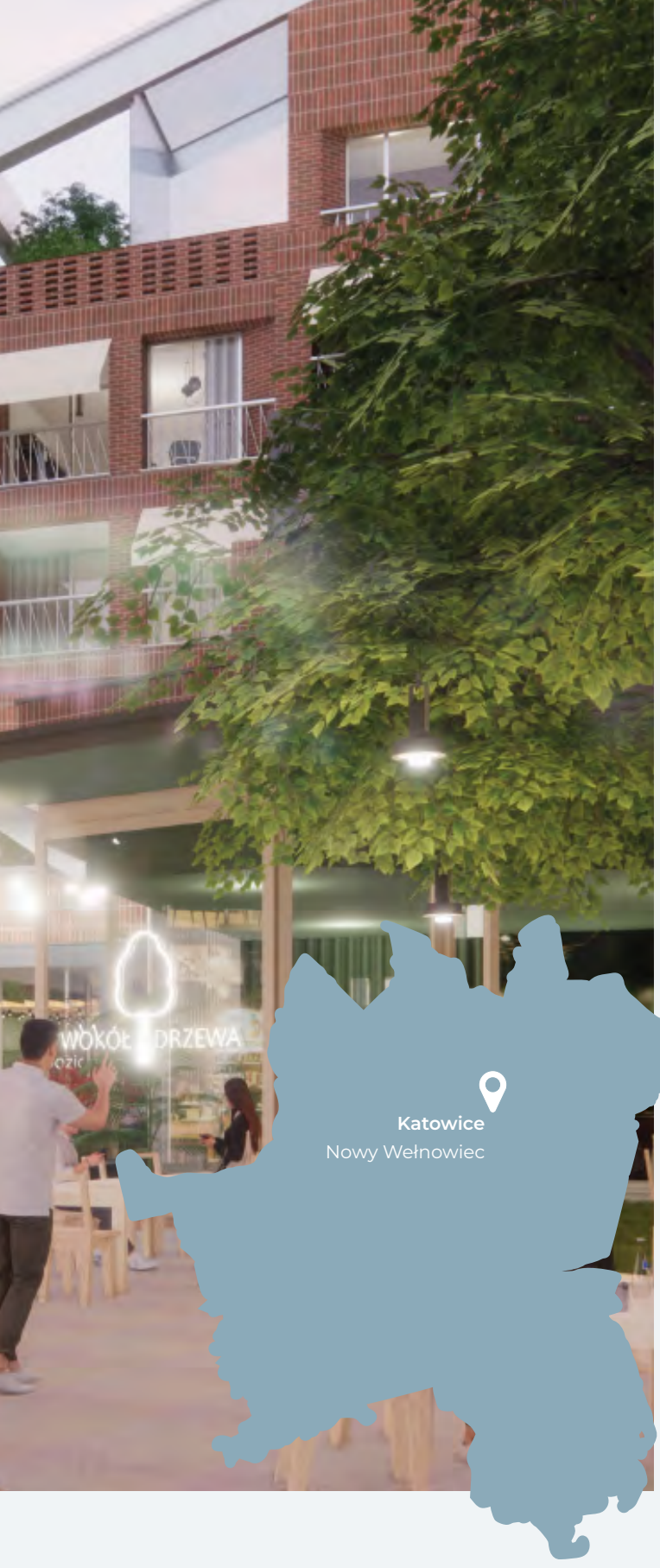
Autorem koncepcji Nowego Wełnowca jest pracownia JEMS Architekci, projektanci m.in. katowickiego Międzynarodowego Centrum Kongresowego. Właścicielem gruntów pod inwestycję jest spółka Silesia Nova. Grupa Capital Park jest w tym projekcie udziałowcem oraz partnerem strategicznym odpowiedzialnym za zarządzanie inwestycją i nadzór deweloperski. Z kolei spółka INVESTEKO przeprowadziła szczegółowe badania gruntu oraz opracowała wstępną koncepcję ich zagospodarowania.

Historia Wełnowca – północnej dzielnicy Katowic, nierozerwalnie wiąże się z przemysłem. Na terenie inwestycji działała w przeszłości huta należąca do rodu Hohenlohe, po wojnie i licznych zmianach 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 to pierwsza realizacja Grupy Kapitałowej na Dolnym Śląsku. Będzie będzie miejscem spotkań i integracji oraz wielopokoleniową, zrównoważoną i multifunkcyjną dzielnicą, która w centrum uwagi postawi na ludzi i klimat. Będzie miejscem otwartym, zaplanowanym w sposób zrównoważony, w którym cały ruch samochodów zostanie przeniesiony z przestrzeni publicznej na poziom -1. 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. Powstaną ponadto miejsca rekreacyjno-rozrywkowe.

Nowy Wełnowiec - wizualizacja



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, w tym park centralny o powierzchni 4 ha oraz zielone skwery, place, łąki kwietne, trawniki, strefy leśne i liczne rabaty z roślinami. Wespół z zielenią zastosowane będą nowoczesne technologie, które pozwolą dzielnicy na efektywne ograniczanie zużycia energii, emisji CO_2 oraz retencję wód opadowych. Planowane są m.in. domy niskoenergetyczne, odnawialne źródła energii, zielone dachy i tarasy, ogrody deszczowe czy też inne sposoby retencji wody deszczowej.

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

Lokalizacja

Inwestycja jest położona na terenie Katowic 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 będzie znakomicie skomunikowana, dlatego z miejsca będą mogli swobodnie korzystać nie tylko mieszkańcy dzielnicy i okolic, ale także Katowic oraz Górnośląsko – Zagłębiowskiej Metropolii. Dodatkowo, na 14 ha znajdujących się w Siemianowicach Śląskich sąsiadujących z Nowym Wełnowcem powstaną funkcje biurowo-magazynowe.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZARZĄDZANIE NIMI

	RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW	RYZYKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI
CZYNNIKI RYZYKA	▪ 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	▪ 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
WPŁYW	Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: ▪ Spadek przychodu z najmu ▪ Brak możliwości sprzedaży nieruchomości ▪ Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego	▪ Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości ▪ Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej
DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO	▪ 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	▪ 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	RYZYKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH	RYZYKO KONKURENCJI
▪ Brak decyzji administracyjnych (decyzji środowiskowych, pozwolenia na budowę, decyzji konserwatorskich) ▪ Ryzyko związane z zakupem projektu ▪ Materializacja ryzyk prawnych związanych z tytułem do nieruchomości ▪ Ryzyka dot. wykonania umów przez sprzedających lub JV Partnera	▪ Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów ▪ Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców ▪ Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego	▪ Działania firm konkurencyjnych ▪ Działania lokalnych inwestorów indywidualnych
▪ Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach ▪ Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania ▪ Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych	▪ 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	▪ Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości ▪ Wzrost poziomu pustostanów ▪ Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości ▪ Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego
▪ 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	▪ Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych ▪ Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych	▪ 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 projektu Capital Park na rynku, m.in. Biuro+, Office Doctor czy „The place to be, the place to work”

INTERESARIUSZE

CHARAKTERYSTYKA INTERESARIUSZY GRUPY

Grupy interesariuszy, zdefiniowane na potrzeby pierwszego raportu zrównoważonego rozwoju, pozostały niezmienione. Posiadamy zdefiniowane siedem grup interesariuszy, które zidentyfikowano 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 inwestor.capitalpark.pl
- Raporty bieżące i okresowe
- 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

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

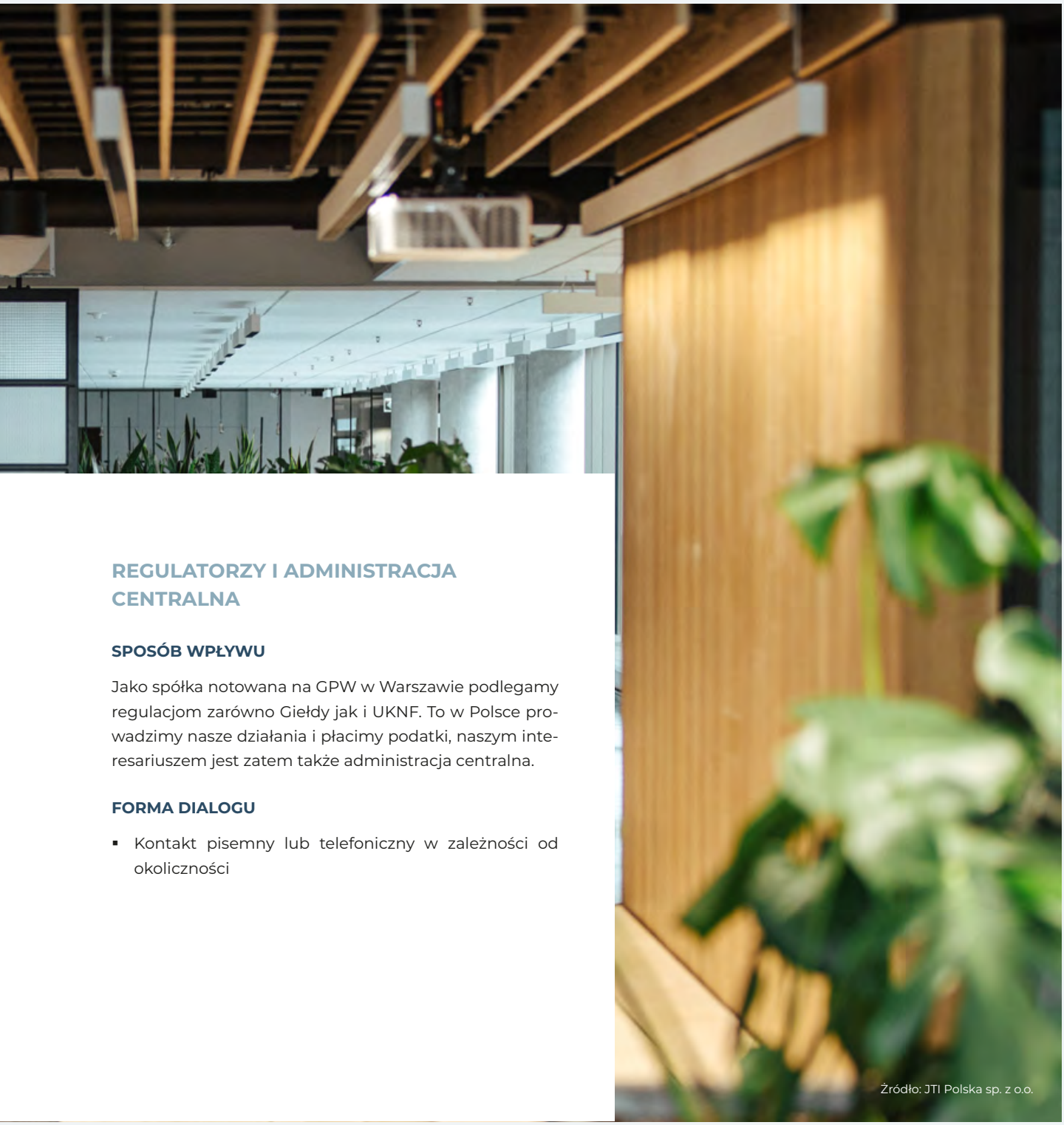
MEDIA I ORGANIZACJE BRANŻOWE

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

Źródło: JTI Polska sp. z o.o.

BADANIE ISTOTNOŚCI INTERESARIUSZY

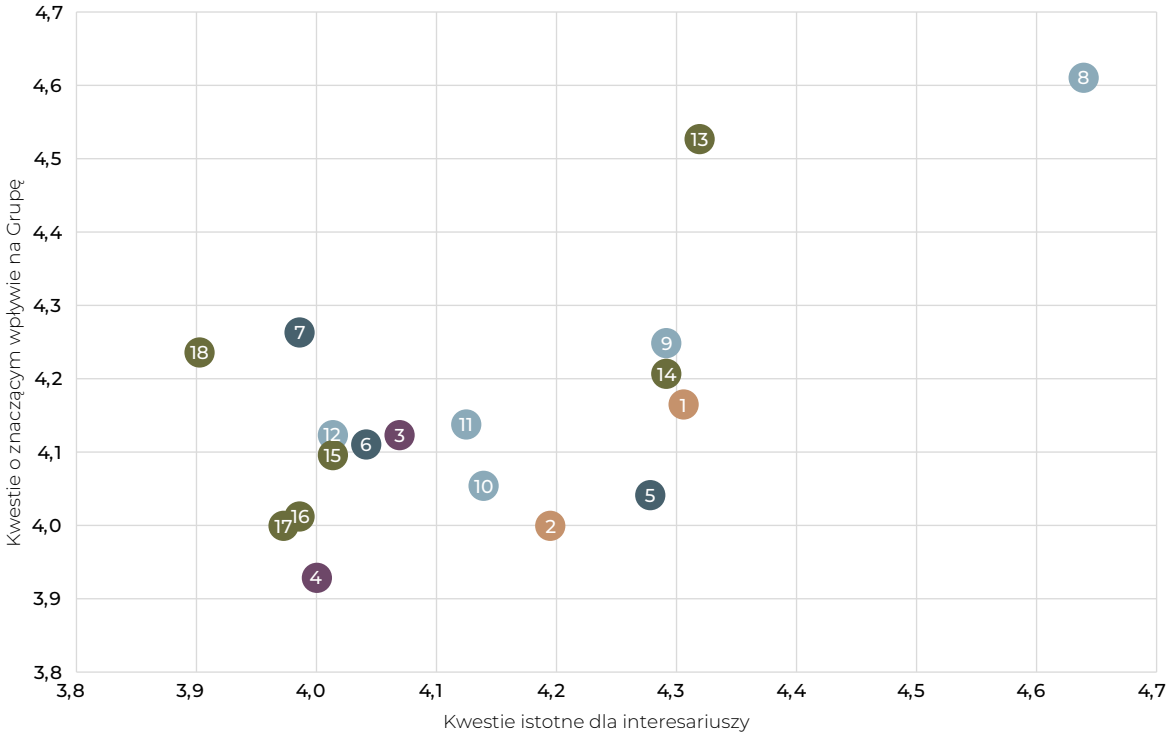
Jako że wojna w Ukrainie i wynikające z niej zmiany gospodarcze nie miały w perspektywie ostatniego roku znaczącego wpływu na model biznesowy i perspektywy Grupy, wnioski wyciągnięte z badania istotności przeprowadzonego w styczniu 2022 roku w formie anonimowej ankiety elektronicznej pozostały aktualne. Wówczas w oparciu o 72 odpowiedzi, zarówno z Polski jak i z zagranicy, 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.

Podczas badania istotności w 2022 roku kluczowe pytania podzielone zostały 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

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



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

ŚRODOWISKO I KLIMAT

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.

Projektujemy zrównoważone inwestycje i staramy się mądrze gospodarować dostępnymi zasobami. Podejmujemy szeroko zakrojone działania, których celem jest zmniejszenie naszego wpływu na środowisko i klimat, które obejmują: zarządzanie zużyciem wody, zarządzanie zużyciem energii elektrycznej, zarządzanie odpadami, mierzenie śladu węglowego czy włączanie ryzyk i możliwości klimatycznych w całym cyklu życia naszych nieruchomości.

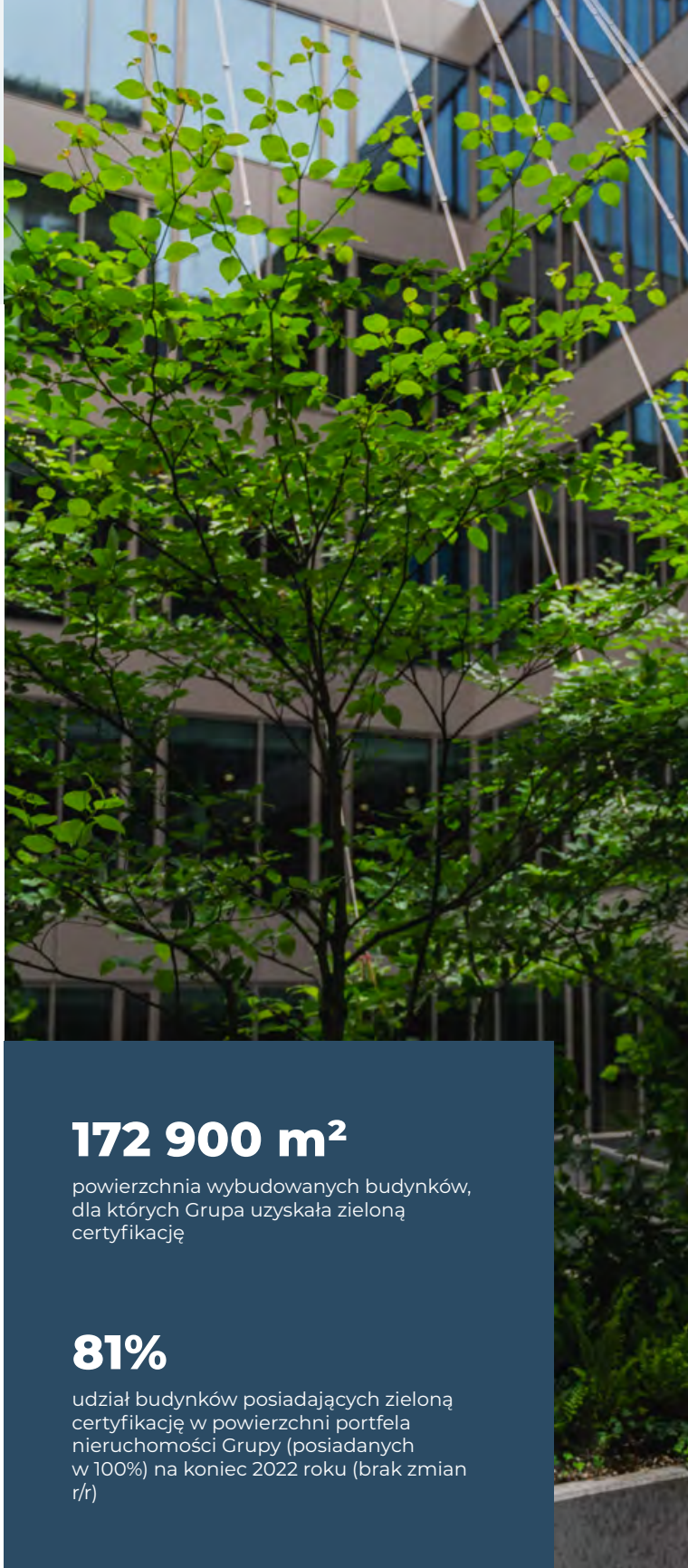
ŚWIADOME INWESTYCJE

Od wielu lat poddajemy wybudowane przez nas nieruchomości certyfikacji ekologicznej według najważniejszych światowych klasyfikacji – BREEAM oraz LEED.

Traktujemy czynniki ESG jako część naszej strategii inwestycyjnej i pracujemy nad ich zintegrowaniem w całej naszej działalności biznesowej. Dokonując oceny zrównoważonego rozwoju zarówno naszych istniejących budynków jak i potencjalnych inwestycji, opieramy się na wybranych sprawdzonych kryteriach stosowanych w Europie.

Nasz flagowy projekt, Fabryka Norblina, otrzymał w 2022 roku certyfikat BREEAM „Excellent" dla powierzchni biurowej na etapie powykonawczym. Część handlowa projektu otrzymała certyfikację BREEAM na poziomie Very Good. Stanowi to niezależny dowód na to, że budynek został zaprojektowany i zbudowany zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obecnie BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) to jeden z najważniejszych na świecie elementów wyznaczających standardy w projektowaniu zrównoważonym i ekologicznym budownictwie. Otrzymanie certyfikacji wymagało spełnienia szeregu rygorystycznych wymogów w zakresie jakości zastosowanych materiałów budowlanych, zużycia wody i energii, gospodarki odpadami, dostępności komunikacyjnej, komfortu i samopoczucia jego użytkowników a także stosowanych na etapie budowy procedur i działań ograniczających negatywny wpływ inwestycji na środowisko i najbliższe otoczenie. W budynku zadbano o energooszczędną klimatyzację, ogrzewanie i oświetlenie a wszystko to z myślą o jego użytkownikach i środowisku. Ze względu na tkankę zabytkową oraz brak powierzchni biologicznie czynnej, teren wymagał od nas wdrożenia przemyślanych rozwiązań, które spełnią wyjątkowe wymagania dla miejsca zabytkowego.

Z kolei nasz drugi ikoniczny projekt – Royal Wilanów, po-

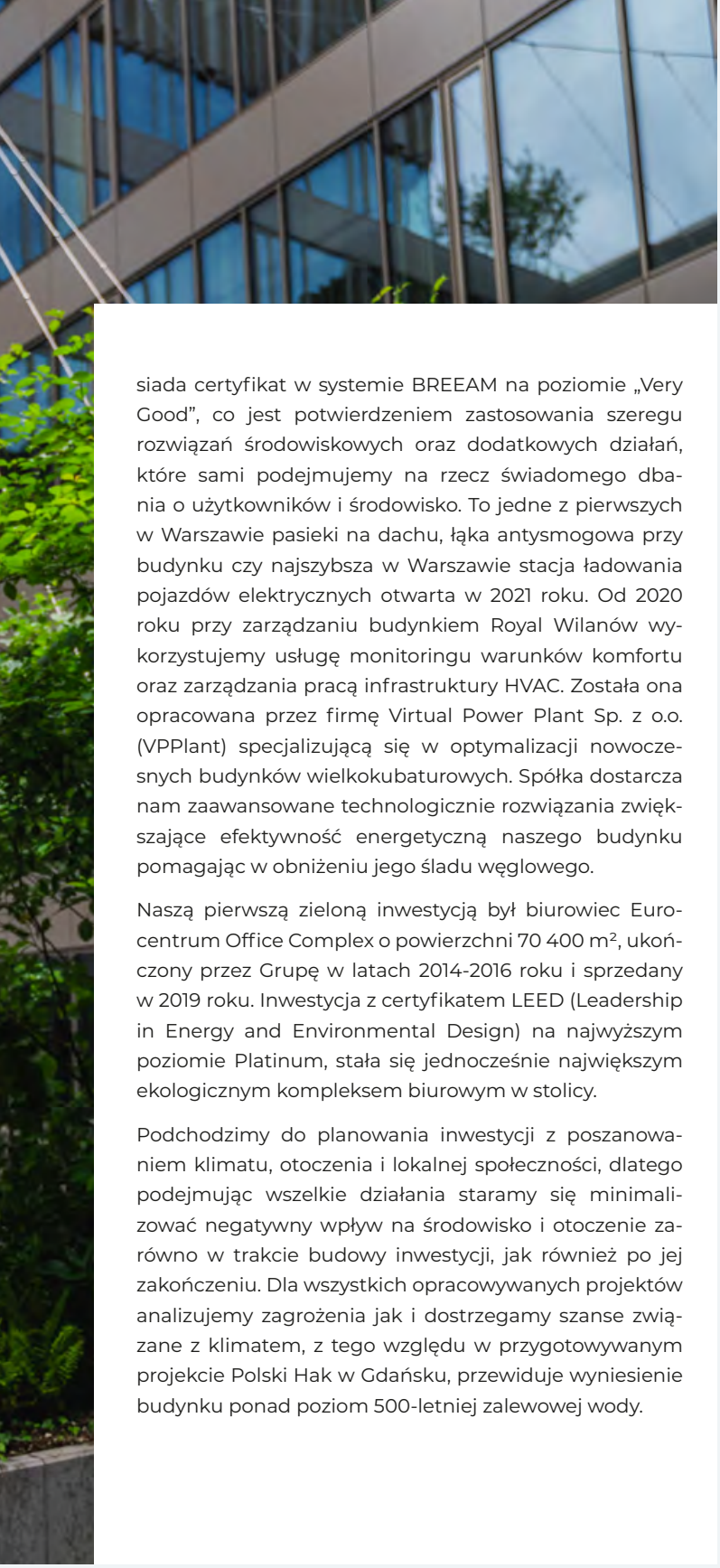


172 900 m²

powierzchnia wybudowanych budynków, dla których Grupa uzyskała zieloną certyfikację

81%

udział budynków posiadających zieloną certyfikację w powierzchni portfela nieruchomości Grupy (posiadanych w 100%) na koniec 2022 roku (brak zmian r/r)



siada certyfikat w systemie BREEAM na poziomie „Very Good", co jest potwierdzeniem zastosowania szeregu rozwiązań środowiskowych oraz dodatkowych działań, które sami podejmujemy na rzecz świadomego dbania o użytkowników i 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.

Naszą pierwszą zieloną inwestycją był biurowiec Eurocentrum Office Complex o powierzchni 70 400 m², ukończony przez Grupę w latach 2014-2016 roku i sprzedany w 2019 roku. Inwestycja z certyfikatem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na najwyższym poziomie Platinum, stała się jednocześnie największym ekologicznym kompleksem biurowym w stolicy.

Podchodzimy do planowania inwestycji z poszanowaniem klimatu, otoczenia i lokalnej społeczności, dlatego podejmując wszelkie działania staramy się minimalizować negatywny wpływ na środowisko i otoczenie zarówno w trakcie budowy inwestycji, jak również po jej zakończeniu. Dla wszystkich opracowywanych projektów analizujemy zagrożenia jak i dostrzegamy szanse związane z klimatem, z tego względu w przygotowywanym projekcie Polski Hak w Gdańsku, przewiduje wyniesienie budynku ponad poziom 500-letniej zalewowej wody.

Planowane eko rozwiązania dla inwestycji Polski Hak:

W TRAKCIE BUDOWY:

- Regularne przekazywanie odpadów do recyklingu, do licencjonowanych utylizatorów odpadów
- Utrzymanie w czystości terenu inwestycji i dróg dojazdowych
- Dla zwiększenia komfortu akustycznego przyszłych mieszkańców, możliwe zastosowanie szklanych paneli Lumon
- Zastosowanie filtrów powietrza przy czerpniach powietrza, zapobiegających wprowadzaniu nieczystego powietrza do budynku
- Korzystanie z cichych maszyn budowlanych, redukujących hałas dla pobliskich mieszkańców oraz wspólnot
- Przeszkolenie pracowników podwykonawców, jak wykonywać swoje zlecenia nie zanieczyszczając środowiska
- Pomiar i redukcja śladu węglowego
- Stosowanie materiałów, które będą miały mniejszy ślad węglowy np. wełna mineralna zamiast styropianu czy wyłącznie certyfikowanego drewna (FSC, PEFC)
- Ograniczanie zużycia energii elektrycznej i paliw, m.in. poprzez optymalne wykorzystanie sprzętu budowlanego i sprawną organizację robót budowlanych

OSZCZĘDZANIE WODY

- Dachy z możliwością retencji wody
- Zbiorniki na deszczówkę dostarczające wodę do pielęgnacji zieleni
- Oszczędna armatura łazienkowa zmniejszająca zużycie wody (m.in. bezdotykowe krany, perlatory, zmywarki) w częściach wspólnych

OSZCZĘDZANIE ENERGII

- Windy z odzyskiem energii
- Oświetlenie LED – wprowadzone w częściach wspólnych, toaletach oraz w garażu podziemnym reagujące na czujniki ruchu
- Automatyka domowa sterująca i redukująca zużycie energii (jako opcja dla przyszłych mieszkańców)

REDUKCJA ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ

- Wentylacja mechaniczna w mieszkaniach z odzyskiem ciepła
- System zarządzania energią budynku (BSM)
- Wykorzystanie pomp ciepła na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej
- Termostaty w każdym pomieszczeniu
- Odzysk ciepła z powierzchni usługowych

PROMOWANIE RÓWNOWAGI MIĘDZY ŻYCIEM ZAWODOWYM A PRYWATNYM

- Planowana jest przestrzeń co-workingowa dla mieszkańców

Integrując kwestie środowiskowe i klimatyczne do portfela naszych istniejących aktywów, w 2022 roku rozpoczęliśmy proces kompleksowej oceny naszych inwestycji. Przeprowadzana analiza ma na celu sprawdzenie czy nieruchomości spełniają techniczne kryteria kwalifikacji opisane Taksonomii UE, ocenę budynku w 4 kategoriach: ekologicznych, ekonomicznych, społecznych i funkcjonalnych (operacyjnych) oraz identyfikację działań, które mogą zwiększyć rating naszych nieruchomości i zmniejszyć ich ślad węglowy.

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. Obecnie pracujemy nad opracowaniem ekologicznych umów najmu („green leases"), aby zapewnić partnerstwo właścicieli i najemców w celu poprawy efektywności energetycznej i działań na rzecz zrównoważonego rozwoju.

67 godzin

poświęciliśmy akcjom aktywizującym najemców i lokalną społeczność na rzecz ochrony środowiska

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, która umożliwia dostęp do biura za pomocą telefonu (nie używamy plastikowych kart) a także, w której pracujemy nad wdrożeniem dodatkowej funkcji dla najemców, tj. możliwości współdzielenia/wynajęcia swoich zasobów (sharing economy)
- 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
- liczne inicjatywy i warsztaty pro klimatyczne organizowane w naszych obiektach, w ramach których promujemy segregację śmieci, ekologiczny transport czy zaangażowanie do podejmowania działań na rzecz środowiska.

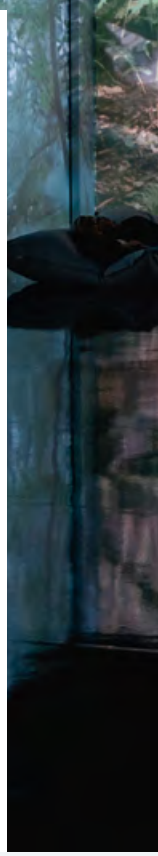
MIERZYMY ZUŻYCIE WODY

Monitorujemy zużycie wody w każdej z nieruchomości w naszym portfelu w celu zastosowania rozwiązań umożliwiających ograniczenie zużycia wody. Łącznie w 2022 roku w naszych nieruchomościach zużyto 114,3 tys. m^3 wody. Największe zużycie wody (ok. 50%) zanotowaliśmy w nieruchomościach biurowych, które stanowią największą część naszego portfela nieruchomości. Wzrost zużycia wody o 66% w porównaniu do 2021 r. wynoszącego 69,0 tys. m^2 wynikał przede wszystkim z prezentacji pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina. Posiadamy liczniki wody dla najemców na całej naszej powierzchni. Prezentujemy zużycie wody dla całej naszej powierzchni, łącznie z projektami joint venture (proporcjonalnie do wysokości naszego zaangażowania).

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 – 1 200 m^3). Woda w nich zebrana jest wykorzystywana do spłukiwania toalet i podlewania zieleni w atriach i na terenie budynków
- wykorzystujemy armaturę sanitarną o niskim zużyciu 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 5 711 m² (brak zmian r/r). W 2022 roku w nieruchomości tej zużyto 2 435 m³ czyli 2,1% całkowitego zużycia wody (w 2021 r. – 2,3%).



Dane za 2022 rok	Zużycie wody (m³)	Struktura	Powierzchnia (m²)	Zużycie wody w m³ na m² powierzchni
Biurowe	57 644	50,4%	70 553	0,8
Handlowo-usługowe	45 689	40,0%	60 443	0,8
Hotele	9 327	8,2%	8 219	1,1
Inne	1 685	1,5%	2 298	0,7
Łącznie	**114 346**	**100,0%**	**141 513**	**0,8**

Dane za 2021 rok	Zużycie wody (m³)	Struktura	Powierzchnia (m²)	Zużycie wody w m³ na m² powierzchni
Biurowe	31 172	45,2%	70 553	0,4
Handlowo-usługowe	30 191	43,7%	60 443	0,5
Hotele	7 447	10,8%	8 219	0,9
Inne	217	0,3%	2 298	0,1
Łącznie	**69 026**	**100,0%**	**141 513**	**0,5**

ZARZĄDZAMY ZUŻYCIEM 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 2022 roku w naszych nieruchomościach zużyto 23,7 GWh (85 209 GJ) energii elektrycznej. Wzrost zużycia energii elektrycznej o 55% w porównaniu do zeszłego roku wynoszącego 15,3 GWh (55 049 GJ) wynikał przede wszystkim z prezentacji pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina.

Dane za 2022 rok	Zużycie energii elektrycznej (MWh)	Struktura	Powierzchnia (m²)	Zużycie energii elektrycznej na m² powierzchni
Biurowe	11 659	49,3%	70 553	0,2
Handlowo-usługowe	10 922	46,1%	60 443	0,2
Hotele	724	3,1%	8 219	0,1
Inne	365	1,5%	2 298	0,2
Łącznie	**23 669**	**100,0%**	**141 513**	**0,2**

Dane za 2021 rok	Zużycie energii elektrycznej (MWh)	Struktura	Powierzchnia (m²)	Zużycie energii elektrycznej na m² powierzchni
Biurowe	6 424	42,0%	70 553	0,1
Handlowo-usługowe	8 128	53,2%	60 443	0,1
Hotele	693	4,5%	8 219	0,1
Inne	46	0,3%	2 298	0,0
Łącznie	**15 291**	**100,0%**	**141 513**	**0,1**

Powyższe dane zaprezentowane są dla 100% powierzchni portfela, którego Grupa jest całościowym właścicielem, oraz powierzchni projektów joint venture (powierzchnia handlowo-usługowa), proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w wynikach tych projektach.

Energia elektryczna zużyta w naszych nieruchomościach pochodzi z sieci elektroenergetycznej. Na koniec 2022 roku, podobnie jak na koniec 2021 roku, nie posiadaliśmy własnych źródeł energii odnawialnej. Jesteśmy w trakcie instalacji paneli fotowoltaicznych w Fabryce Norblina do wykorzystania na częściowe zapotrzebowania na energię elektryczną dla części wspólnych powierzchni handlowo-usługowych, o mocy 46 kW (w trakcie). Analizujemy możliwości instalacji odnawialnych źródeł energii w innych naszych nieruchomościach.

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 (Royal Wilanów)
- montujemy windy z ekonomicznym napędem / odzyskiem prądu
- stosujemy system optymalizacji zarządzania energią VP Plant Management – ciągłe usługi zarządzania online świadczone przez firmę VP Plant
- wykorzystujemy oświetlenie LED z czujnikami ruchu w pomieszczeniach oraz na powierzchniach wspólnych i garażach lub parkingach
- ograniczyliśmy ilość oświetlenia w obiektach handlowych oraz wyłączaliśmy oświetlenie zewnętrzne galerii w godzinach nocnych
- montujemy programatory czasowe przy ekranach reklamowych LED, dzięki czemu urządzenia wyłączają się automatycznie po zamknięciu obiektów

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.

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
- zmieniliśmy ustawienia w urządzeniach wentylacyjnych aby zminimalizować zużycie ciepła

Dane za 2022 rok	Zużycie ciepła (GJ)	Struktura	Powierzchnia (m^2)	Zużycie ciepła na m^2 powierzchni
Biurowe	20 368	54,5%	70 553	0,3
Handlowo-usługowe	12 915	34,5%	60 443	0,2
Hotele	3 434	9,2%	8 219	0,4
Inne	687	1,8%	2 298	0,3
Łącznie	**37 404**	**100,0%**	**141 513**	**0,3**

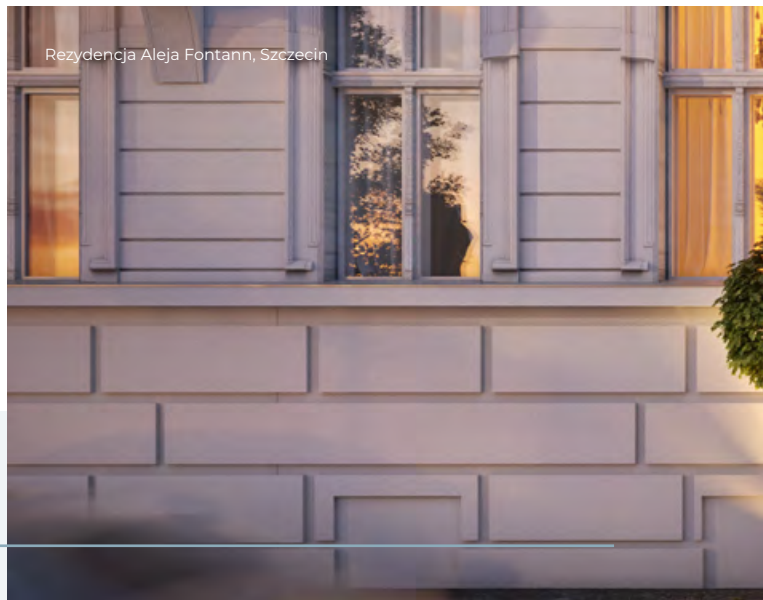
Dane za 2021 rok	Zużycie ciepła (GJ)	Struktura	Powierzchnia (m^2)	Zużycie ciepła na m^2 powierzchni
Biurowe	8 817	44,6%	70 553	0,1
Handlowo-usługowe	6 389	32,3%	60 443	0,1
Hotele	4 497	22,7%	8 219	0,5
Inne	85	0,4%	2 298	0,0
Łącznie	**19 788**	**100,0%**	**141 513**	**0,1**

Powyższe dane zaprezentowane są dla całkowitej powierzchni portfela, którego Grupa jest całościowym właścicielem oraz powierzchni projektów joint venture proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w zyskach tych projektów.

ZARZĄDZAMY ODPADAMI

Staramy się prowadzić działania zgodnie z ideą gospodarki o obiegu zamkniętym. Oprócz szczegółowej rejestracji i dokumentacji ilości odpadów, które powstają na naszych nieruchomościach, podejmujemy szereg działań, zarówno na etapie eksploatacji budynków jak i w fazie budowy, mających na celu zmniejszenie zużycia i odzysk odpadów oraz ograniczenie negatywnego wpływu zanieczyszczeń na środowisko.

- W większości naszych obiektów prowadzimy segregację odpadów z podziałem na 3 lub więcej frakcji: odpady komunalne, bio, papier, tektura, szkło, plastik, metal, zmieszane odpady opakowaniowe, baterie. Ponadto w Royal Wilanów każdy z najemców otrzymuje od nas pojemniki do selekcjonowania odpadów w systemie MultiSort, co oznacza, że segregacja odpadów dokonywana jest już na etapie odbioru śmieci od najemców.
- Odpady magazynowane są w odpowiednich pomieszczeniach, w szczelnych pojemnikach lub kontenerach, zabezpieczonych przed dostępem osób trzecich, w sposób uniemożliwiający zmieszanie różnych rodzajów odpadów.
- Odpady przekazywane są wyspecjalizowanym i uprawnionym przedsiębiorstwom zewnętrznym w celu odzysku lub unieszkodliwienia na podstawie indywidualnych umów oraz zgodnie z określonymi harmonogramami.
- Przed odprowadzeniem do kanalizacji, ścieki z myjni i garaży podziemnych oczyszczane są w wysokosprawnych separatorach zawiesin i substancji ropopochodnych, z kolei ścieki z części gastronomicznych podczyszczane są w separatorach tłuszczu.
- Realizując obsługę techniczną nieruchomości korzystamy z usług profesjonalnych firm technicznych, które zobligowane są do odpowiedniej utylizacji materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych użytych przy pracach konserwacyjno-naprawczych, takich jak filtry w centralach wentylacyjnych, oświetlenie, podzespoły elektryczne itp.
- Prowadzimy w naszych obiektach okresowe zbiórki elektrośmieci w celu przekazania ich do utylizacji oraz wydarzenia promujące segregację śmieci wśród najemców i lokalnej społeczności.
- Zarządzamy odpadami i zanieczyszczeniami powstałymi w trakcie prac budowlanych, modernizacyjnych lub rewitalizacyjnych, poprzez:
  - Monitoring i racjonalną gospodarkę odpadami z uwzględnieniem wytycznych ekologicznych certyfikacji BREEAM
  - Wykorzystywanie produktów i materiałów znajdujących się w obrocie, np. cegły, posadzki, płyty, deski a także nadawanie im nowych funkcji, np. dekoracji, elementów wyposażenia lub dzieł sztuki.
  - Zachowywanie środków organizacyjnych w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi pochodzącymi od pracujących maszyn i urządzeń


Rezydencja Aleja Fontann, Szczecin

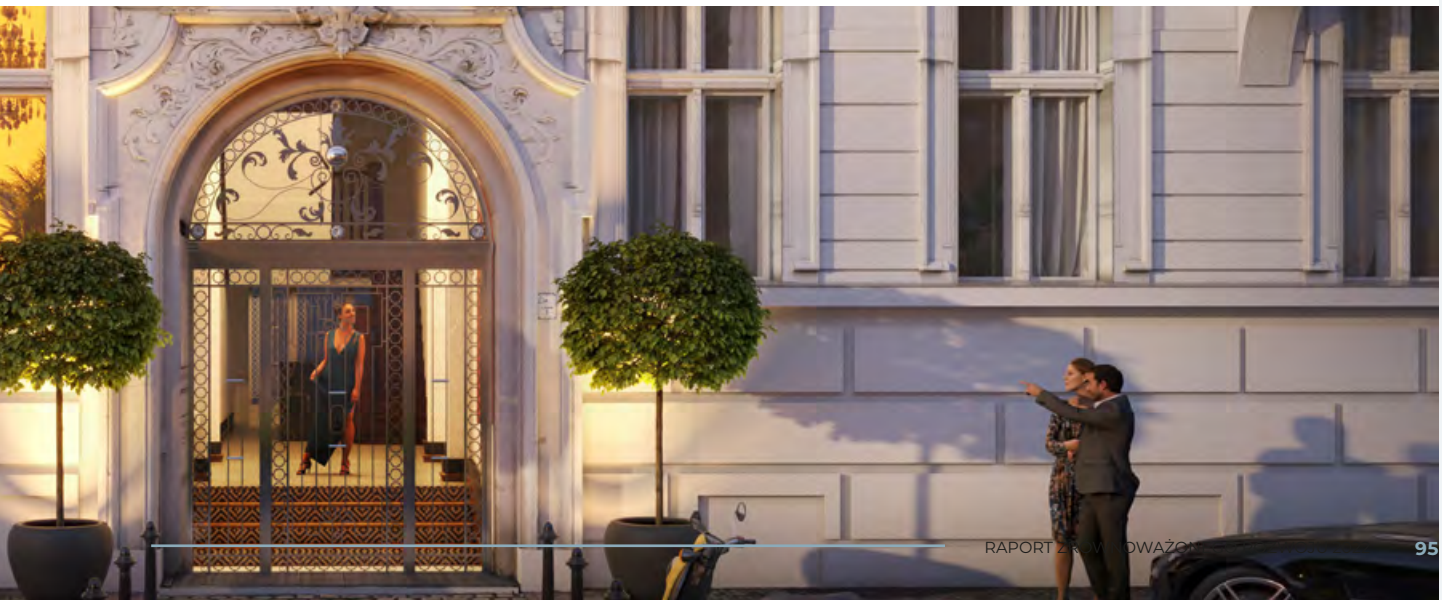
W 2022 roku Grupa wytworzyła 618 tys. ton odpadów, w tym do największych kategorii zaliczały się karton i makulatura (222 ton), gruz (129 ton) oraz odpady komunalne (119 ton).

Dane za 2022 rok	Tony
Karton i makulatura	222
Gruz i odpady budowlane	129
Odpady komunalne	119
Zmieszane odpady opakowaniowe	55
Odpady sztuczne i folie	54
Wielomateriałowe	17
Odpady kuchenne (gastronomiczne)	16
Szkło	4
Metal i folie	2
Łącznie	**618**

Powyższe dane zaprezentowane są dla 93% powierzchni portfela, którego Grupa jest całościowym właścicielem oraz 100% powierzchni projektów joint venture proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w zyskach tych projektów.

Spółki z Grupy nie generują odpadów promieniotwórczych w rozumieniu art. 3 pkt 7 dyrektywy Rady 2011/70/Euratom, a odpady niebezpieczne w rozumieniu art. 3 pkt 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE są minimalne.

We wszystkich nieruchomości Grupy ścieki socjalno-bytowe odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji. Łącznie w 2022 roku w naszych nieruchomościach wytworzono 114,3 tys. m^3 ścieków, podczas gdy w 2021 r. wytworzono 69,0 tys. m^2 ścieków. Wzrost r/r wynikał przede wszystkim z pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina, oddanej do użytku w sierpniu 2021 r. oraz sukcesywnego przekazywania powierzchni najemcom. Powyższe dane zaprezentowane są dla 100% nieruchomości Grupy konsolidowanych metodą pełną oraz powierzchni projektów joint venture (proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w zyskach tych projektów).



WSPIERAMY BIORÓŻNORODNOŚĆ

Rozumiemy zagrożenia i możliwości wynikające z różnorodności biologicznej, przez co w naszych projektach stale rozwijamy rozwiązania, wspierające ekologiczną gospodarkę i zapewniające długoterminowe tworzenie wartości dla ludzi i całej planety. Projektując nową przestrzeń miejską tworzymy przyjazne miejsca zamieszkiwania, wypoczynku i rekreacji. Charakter zieleni tworzy bogactwo grup roślin z dobranym składem gatunkowym nawiązującym do lokalnej zieleni.

Zielone dachy, miejskie pasieki czy naturalna roślinność na tarasach i placach stały się symbolem rozpoznawczym takich nieruchomości jak: Fabryka Norblina, Royal Wilanów czy Eurocentrum Office Complex. Staramy się również wspierać różnorodność biologiczną poprzez:

- umieszczanie hoteli dla owadów w pobliżu naszych obiektów
- usuwanie chorych, uschniętych drzew i przygotowanie nowych nasadzeń
- stawianie uli na dachach budynków tworząc pasieki miejskie
- budki lęgowe dla ptaków ustawiane na drzewach rosnących wewnętrznie, jak również rosnących w otoczeniu.

W projektowanej inwestycji mieszkaniowej Polski Hak w Gdańsku oraz Nowy Wełnowiec w Katowicach, rewitalizujemy działki poprzemysłowe, już raz przekształcone przez człowieka, w związku z tym nie przyczyniamy się likwidacji istniejących ekosystemów, a wręcz odtwarzamy roślinność na tych terenach. W ramach projektu zieleni przewidziane zostały zróżnicowane nasadzenia wysokie, ogrody deszczowe, rabaty bylinowe i roślinność okrywowa pod drzewami, łąki kwietne, dzikie trawniki, dachy zielone intensywne i ekstensywne. Dobór gatunkowy projektowanej zieleni dokonany został z myślą o wspieraniu bioróżnorodności – przewidziano duży udział gatunków atrakcyjnych dla owadów i miododajnych oraz nasadzenia krzewów przyciągające ptaki (krzewy jadalne jako źródło pożywienia i gniazdowania). Dachy zielone ekstensywne wykorzystane zostaną na miejskie ule.

Na Polskim Haku, dobór zieleni nie będzie jedynie podyktowany względami estetycznymi – paleta gatunków dobrana zostanie z uwzględnieniem potrzeb alergików – nie będą stosowane gatunki uczulające (m. in. brzozy, leszczyny, olsze). Duża ilość zieleni w obszarze inwestycji pozytywnie wpłynie na minimalizowanie efektu miejskiej wyspy ciepła, a co za tym idzie zmniejszy ekspozycję użytkowników na alergie – w cieplejszych warunkach miejskich rośliny produkują więcej pyłków i wydłużony jest okres pylenia.

Zrównoważona retencja stanowi istotną rolę w adaptacji do zmian klimatycznych. Poza funkcją ekologiczną (minimalizowanie ilości wody odprowadzanej bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, wspieranie rozwoju bioróżnorodności), elementy te mają wartość ekonomiczną, edukacyjną oraz rekreacyjną. W inwestycji Polski Hak zakłada się maksymalizację powierzchni przepuszczalnych w projektowanym zagospodarowaniu – m.in. tereny zie-

Fabryka Norblina, Warszawa

lone, posadzki przepuszczalne i półprzepuszczalne, dachy zielone – tak, aby umożliwić swobodną retencję wody.

Jako Grupa w żadnym aspekcie naszych działań nie czerpiemy i nie uzyskujemy jakichkolwiek przychodów z wydobycia, rafinacji czy dystrybucji paliw kopalnych. Grupa posiada kilka nieruchomości, które znajdują się w pobliżu lub na obszarze chronionym a także w pobliżu obszarów o wysokiej różnorodności biologicznej. Są to istniejące budynki: Royal Wilanów i Vis à Vis Wilanów oraz planowane inwestycje: Polski Hak w Gdańsku a także grunty inwestycyjne w Mielnie i Krynicy-Zdroju. Zarówno w 2021 jak i 2022 roku Grupa nie była zobowiązana do zapłaty jakichkolwiek kar środowiskowych z powodu prowadzonych przez nią działań. W obu latach nie miał też miejsca niekorzystny wpływ na bezpieczeństwo środowiska.

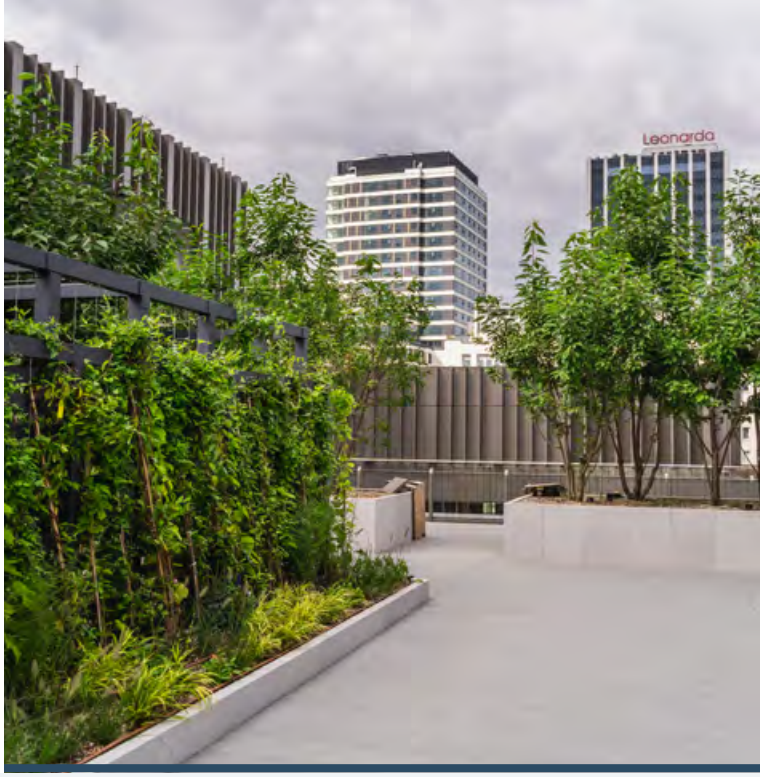
NASZA DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJE SIĘ DO TAKSONOMII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych interesariuszy, Grupa rozpoczęła analizę kwalifikacji i zgodności jej działań z Taksonomią Unii Europejskiej dotyczącą zrównoważonego rozwoju. Analiza została dokonana w oparciu o:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (Rozporządzenie 2020/852), w szczególności artykuł 8,
- Rozporządzenie Delegowane Komisji UE 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. ustanawiające techniczne kryteria kwalifikacji służące określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych (Techniczne kryteria kwalifikacji),
- Rozporządzenie Delegowane Komisji UE 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 r., uzupełniające Rozporządzenie 2020/852 poprzez sprecyzowanie treści prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, które mają być ujawniane przez przedsiębiorstwa podlegające art.19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE, oraz określające metody spełnienia tego obowiązku ujawniania informacji (Rozporządzenie dotyczące ujawnień),
- Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r., zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności gospodarczej w niektórych sektorach energetycznych oraz rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej.

Na podstawie powyższych aktów prawnych Grupa Capital Park ustaliła, iż do działalności kwalifikującej się do systematyki kwalifikują się następujące jej działania: budowę nowych budynków (7.1), renowację istniejących budynków (7.2), montaż, konserwację i naprawę sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną (7.3), montaż, konserwacja i naprawa stacji ładowania pojazdów elektrycznych w budynkach (i na parkingach przy budynkach) (7.4), montaż, konserwację i naprawę systemów technologii energii odnawialnej (7.6), nabywania i prawo własności budynków (7.7), jak i przetwarzanie danych, zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (8.1).

Grupa pracuje obecnie nad ustaleniem zgodności z Taksonomią, zarówno w postaci Technicznych Kryteriów Kwalifikacji oraz Minimalnych Gwarancji.



Działalność według Taksonomii	Działalność Grupy Capital Park
7.1 Budowa nowych budynków	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
7.2 Renowacja istniejących budynków	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
7.3 Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
7.4 Montaż, konserwacja i naprawa stacji ładowania pojazdów elektrycznych w budynkach (i na parkingach przy budynkach)	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
7.6 Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
7.7. Nabywanie i prawo własności budynków	Przychody i koszty operacyjne, wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP
8.1 Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność	Wydatki inwestycyjne Grupy Kapitałowej CP

MIERZYMY NASZ ŚLAD WĘGLOWY

W 2022 roku kontynuowaliśmy wyliczenia dotyczące naszego śladu węglowego zgodnie z międzynarodowym standardem GHG Protocol A Corporate Accounting and Reporting Standard. Na podstawie metodologii określiliśmy granice organizacyjne (do obliczeń włączyliśmy wszystkie spółki, nad którymi posiadamy operacyjną lub finansową kontrolę oraz zgodnie z posiadanymi udziałami włączyliśmy projekty joint-venture) 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).

Rozpoczęliśmy także prace nad zrozumieniem zakresu 3 naszego śladu węglowego. Z 15 kategorii zakresu 3 zmierzyliśmy się z obliczeniami dotyczącymi delegacji, dojazdów pracowników, odpadów oraz częściowo związane ze zużyciem energii w łańcuchu wartości (dotyczące pracy

na home-office). 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). Do obliczeń emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3 wykorzystane zostały przeliczniki udostępnione na stronach na stronach administracji Zjednoczonego Królestwa.

Jednocześnie 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.

Dane za 2022 rok	Emisje CO_2e (tony)	Emisje CO_2e (tony)/m^2 powierzchni
Zakres 1		
- emisje ze źródeł stacjonarnych	*0*	*0*
- emisje ze źródeł mobilnych	*0*	*0*
Łącznie Zakres 1	**0**	**0**
Zakres 2		
- emisje zużycie energii elektrycznej	*18 012,2*	*0,13*
- emisje zużycie ciepła	*3 437,5*	*0,02*
Łącznie Zakres 2	**21 449,7**	**0,15**
Łacznie Zakres 1 i 2	**21 449,7**	**0,15**
Zakres 3 (wybrane pozycje)		
- delegacje	*20,6*	-
- dojazdy do pracy	*90,7*	-
- związane ze zużyciem energii elektrycznej (homeoffice)	*10,0*	-
- odpady	*36,9*	
Łącznie Zakres 3	**158,2**	

Dane za 2021 rok	Emisje CO_2e (tony)	Emisje CO_2e (tony)/m^2 powierzchni
Zakres 1		
- emisje ze źródeł stacjonarnych	*0*	*0*
- emisje ze źródeł mobilnych	*0*	*0*
Łącznie	**0**	**0**
Zakres 2		
- emisje zużycie energii elektrycznej	*11 636,7*	*0,08*
- emisje zużycie ciepła	*1 523,0*	*0,01*
Łącznie	**13 159,7**	**0,08**
Łacznie Zakres 1 i 2	**13 159,7**	**0,08**

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).

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

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 m²) jest objęta ryzykiem powodziowym (0,001 % naszego portfela) – zgodnie z danymi dostępnymi na https:// isok.gov.pl/hydroportal.

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

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

5 RÓWNOŚĆ PŁCI

W ramach podejmowania działań na rzecz zrównoważonego rozwoju, realizujemy wiele inicjatyw wspierających równość płci:

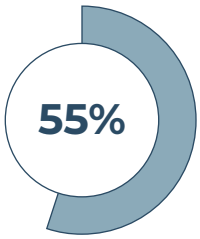
- Promujemy różnorodność w miejscu pracy
- Tworzymy przyjazne środowisko wspierające rozwój zawodowy i zaangażowanie pracowników
- Dążymy do równego wynagradzania kobiet i mężczyzn
- Odpowiadamy na potrzeby pracowników i rozwijamy ofertę szkoleniową
- Odpowiedzialnie zarządzamy zatrudnieniem
- Wzmacniamy wizerunek atrakcyjnego miejsca pracy

- Capital Park jest zintegrowaną i w pełni funkcjonalną platformą operacyjną posiadającą wewnątrz własnych struktur zasoby pozwalające na kompleksową realizację procesu inwestycyjnego.
- W ramach Grupy zatrudnionych jest 89 specjalistów (pracowników i współpracowników) 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 24 lata doświadczenia zawodowego, z czego 12 lat pracy w Capital Park. 55% pracowników i współpracowników jest zatrudnionych w Grupie Capital Park od co najmniej 5 lat. Ten długi okres zatrudnienia przekłada się na niskie wskaźniki rotacji. W 2022 roku do naszego zespołu dołączyło 16 specjalistów, a 11 osób zakończyło współpracę z Grupą. W rezultacie, za 2022 rok wskaźnik rotacji zatrudnienia wyniósł 12%.
- 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.

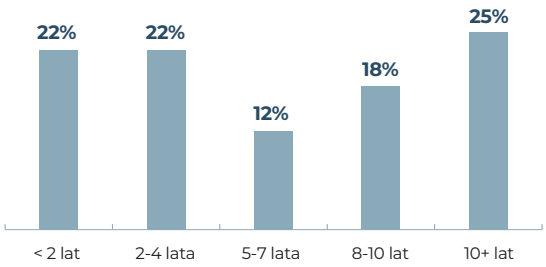
WSPIERAMY RÓŻNORODNOŚĆ W MIEJSCU PRACY

Różnorodność, tolerancja, wzajemny szacunek i zaufanie to wartości niezwykle bliskie działalności biznesowej Capital Park. Wspieranie równouprawnienia, przeciwdziałanie wszelkiego rodzaju dyskryminacji, zapewnienie równych szans rozwoju zawodowego wśród pracowników jest fundamentalną wartością dla Grupy, dlatego, że wpływają na jej sukces i satysfakcję pracowników.

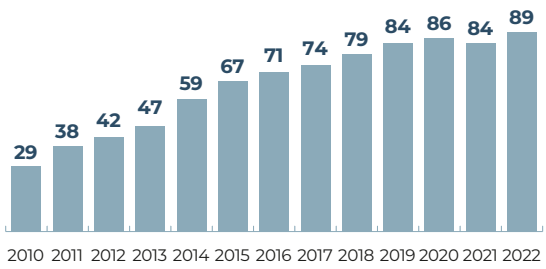
PRACOWNICY I WSPÓŁPRACOWNICY ZATRUDNIENI W GRUPIE CAPITAL PARK OD CO NAJMNIEJ 5 LAT



LATA Z GRUPĄ



ZESPÓŁ CAPITAL PARK



W 2022 roku Zarząd Spółki przyjął politykę różnorodności w Grupie Capital Park, której celem jest:

- Wykreowanie miejsca i środowiska pracy, w którym każdy członek zespołu, bez względu na formę zatrudnienia lub współpracy czuje się wartościowy, szanowany i może być sobą.
- Budowanie zaufania i sprzyjającej atmosfery pracy oraz przeciwdziałanie dyskryminacji.

Grupa jest pracodawcą stosującym politykę równych szans, zgodnie z którą zakazane są wszelkie przejawy dyskryminacji (ze względu na płeć, rasę, kolor skóry, pochodzenie etniczne lub społeczne, cechy genetyczne, język, religię lub przekonania, poglądy polityczne i inne, przynależność do mniejszości narodowej, status majątkowy, urodzenie, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną).

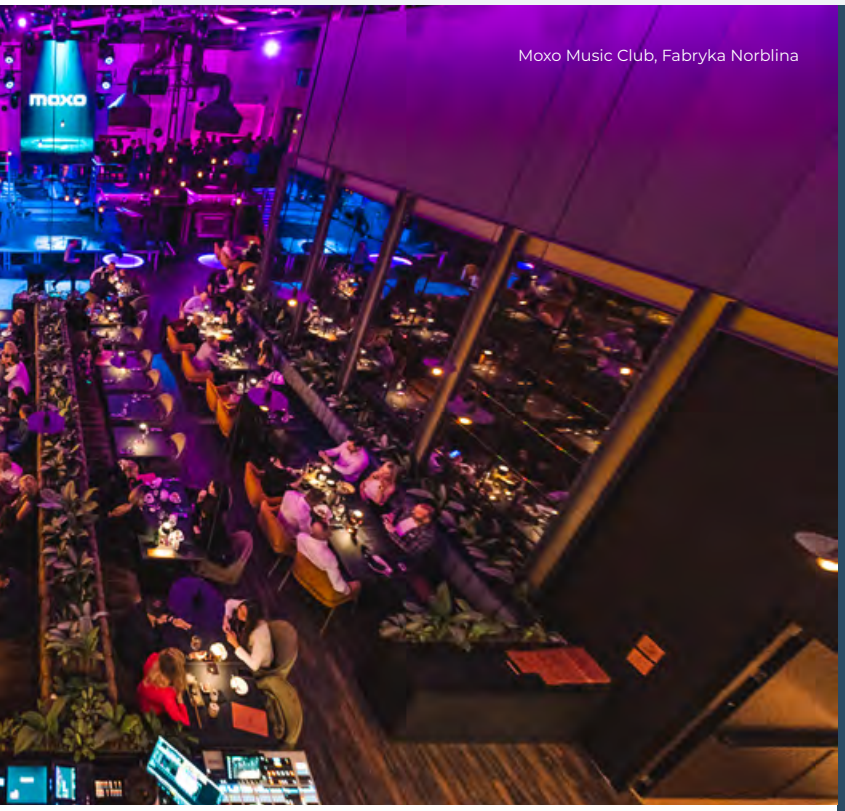
Grupa podejmuje działania mające na celu budowanie różnorodnego i inkluzywnego miejsca pracy, w szczególności poprzez:

- Rekrutowanie i budowanie zróżnicowanych zespołów, które wykazują się zaangażowaniem i są siłą napędową w tworzeniu innowacyjnych nieruchomości.
- Pielęgnowaniu atmosfery i kultury organizacyjnej opartej na otwartości i tolerancji.
- Tworzenie różnorodnego i inkluzywnego środowiska pracy, które przyciąga, motywuje i sprzyja utrzymaniu zróżnicowanej grupy pracowników.
- Prowadzenie dialogu z osobami zatrudnionymi na temat przyjętej polityki zarządzania różnorodnością.
- Powadzenie polityki informacyjnej wobec interesariuszy co do stosowanego modelu zarządzania różnorodnością oraz rezultatach takiego podejścia.
- Roczne raportowanie na temat podjętych działań i ich praktycznych rezultatów.
- Promowanie i upowszechnianie zarządzania różnorodnością w Polsce.

Grupa zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn w różnym przedziale wiekowym, biorąc pod uwagę ocenę spełniania przez kandydatów kryteriów merytorycznych. Na koniec 2022 roku 62% pracowników i współpracowników stanowiły kobiety.

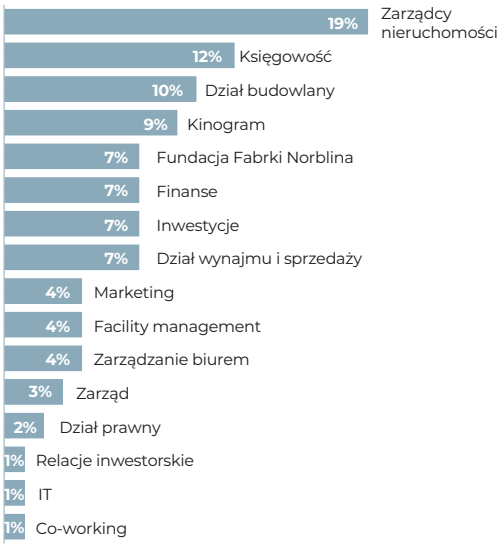
W skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej wchodzą członkowie z wykształceniem m.in. w zakresie prawa, ekonomii i finansów oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Na 31 grudnia 2022 roku w skład Zarządu wchodziła jedna kobieta i dwóch mężczyzn a w skład Rady Nadzorczej wchodziły dwie kobiety i czterech mężczyzn. Więcej informacji na temat różnorodności członków Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawionych zostało w części poświęconej charakterystyce Zarządu w dziale Ład Korporacyjny.

Kluczowa kadra menedżerska, obejmująca dyrektorów zarządzających poszczególnymi departamentami w Grupie, tj. inwestycyjnym, finansowym, księgowym, budowlanym, wynajmu i zarządzania nieruchomościami, składa się z 4 kobiet i 2 mężczyzn. Kluczowa kadra menedżerska posiada wykształcenie wyższe, m.in. w zakresie finansów, prawa, budownictwa, marketingu i zarządzania oraz psychologii.



Moxo Music Club, Fabryka Norblina

UDZIAŁ PRACOWNIKÓW I WSPÓŁPRACOWNIKÓW WEDŁUG PROFESJI



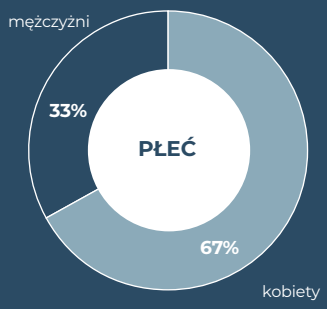
WYMIARY RÓŻNORODNOŚCI KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ

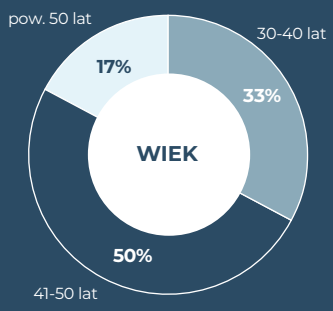
10 lat

Średni staż pracy w Grupie Capital Park

20 lat

Średni staż doświadczenia zawodowego





WYNAGRADZAMY KONKURENCYJNIE

Dbamy o to, by wynagrodzenia naszych pracowników kształtowały się na rynkowym poziomie, mając na uwadze przyciąganie, motywowanie, rozwój i utrzymanie utalentowanych pracowników. Grupa posiada politykę wynagrodzeń dla Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, która przedstawiana jest w Sprawozdaniach o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie Członków Zarządów składa się z:

- Stałego wynagrodzenia miesięcznego (które podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce)
- Zmiennych składników wynagrodzenia (uzależnionych od poziomu realizacji celów wyznaczonych Członkowi Zarządu przez Radę Nadzorczą i przez nią weryfikowanych; mogą one należeć w szczególności od sprzedaży aktywów Spółki lub pozyskania lub uruchomienie finansowania
- Świadczeń dodatkowych tj. polisa D&O (ang. Directors and Officers), wsparcie w związku z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi, jeśli nie są elementem polisy D&O), zwrot niezbędnych wydatków, kosztów z tytułu ubezpieczenia zdrowotnego (za zgodą Rady Nadzorczej)

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej składa się z wynagrodzenia pieniężnego stałego, opartego o uchwałę o przyznaniu wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji. Wynagrodzenie przysługuje w stałej miesięcznej wysokości, bez względu na liczbę posiedzeń Rady Nadzorczej.

Systematycznie dokonujemy przeglądu wynagrodzeń i systemów premiowania, aby jak najlepiej monitorować rozwój zawodowy pracowników i ich zaangażowanie w rozwój Grupy.

Źródło: JTI Polska sp. z o.o.

W przeciwieństwie do Zarządu i Rady Nadzorczej, nie posiadamy sformalizowanej polityki wynagradzania kluczowej kadry menedżerskiej i pozostałych pracowników. Naszą praktykę wynagradzania opieramy na traktowaniu wszystkich pracowników i współpracowników w sposób jasny i uczciwy i przeciwdziałamy nieuzasadnionym różnicom wynagradzania. Wynagrodzenia pracowników i współpracowników składają się z elementu:

- Stałego (pensja podstawowa)
- Zmiennego (bonusy i premie), uzależnionego od indywidualnych celów dla pracowników i współpracowników
- Dodatkowych świadczeń. Benefity pozapłacowe oferowane pracownikom obejmują: dodatkowe dni wolne od pracy w ramach nagrody, opiekę medyczną, szkolenia i wspieranie rozwoju zawodowego, możliwość skorzystania z sabbatical w celu rozwoju osobistego lub odpoczynku od pracy oraz możliwość pracy zdalnej.

BUDOWA KAPITAŁU LUDZKIEGO

Naszą firmę tworzą wysokiej klasy specjaliści. Naszym pracownikom i współpracownikom stwarzamy przestrzeń do samodzielności i odpowiedzialności. 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 2022 roku średnia liczba godzin szkoleniowych przypadająca na wszystkich pracowników i współpracowników Grupy wyniosła 17 (w 2021 roku – 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 (nieruchomości). 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 – m.in. jest ona inicjatorką i założycielką Black Swan Fund w Polsce, który angażuje się w misję promowania przedsiębiorczości wśród kobiet.

Kobiety zatrudnione w Capital Park były wielokrotnie nagradzane prestiżowym tytułem Top Woman in Real Estate. Przykłady tych wyróżnień przedstawiamy poniżej:

2022

PERSONALITY OF THE YEAR

Kinga Nowakowska
Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjna Grupy

2021

ARCHITEKTURA, DESIGN AND WORK PLACE

Małgorzata Badzyńska
Dyrektorka Architect & Design

2020

BANKING & FINANCE

Anna Tomaszewska
Dyrektorka Działu Inwestycji

2019

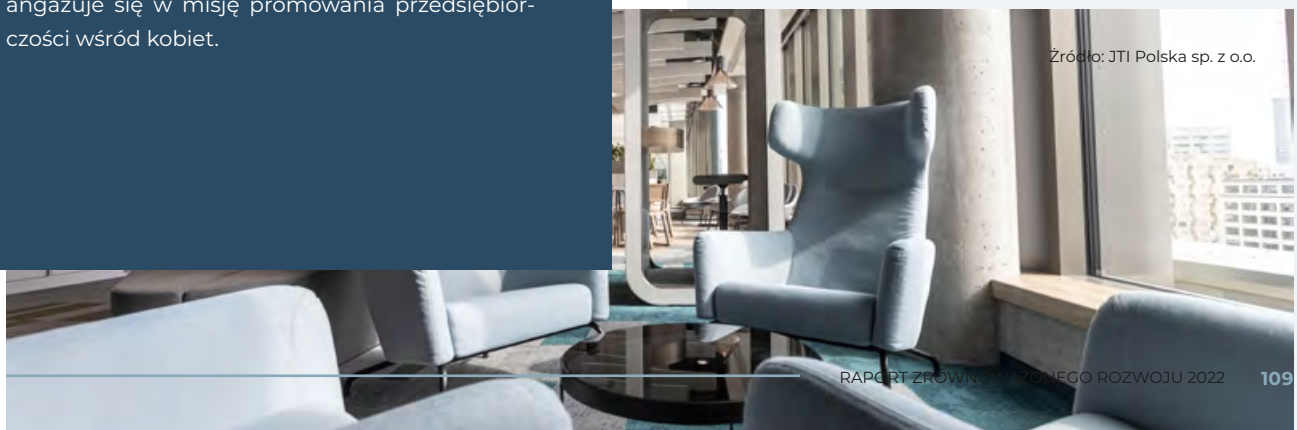
PROJECT MANAGEMENT

Sylwia Filewicz
Dyrektorka Działu Budowlanego

2018

BUSINESS MANAGEMENT

Kinga Nowakowska
Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjna Grupy



Źródło: JTI Polska sp. z o.o.

NASI PRACOWNICY I WSPÓŁPRACOWNICY SĄ BEZPIECZNI

Na co dzień dbamy także o bezpieczeństwo i zdrowie naszych pracowników i współpracowników. Wspólnie z zespołem wsparcia medycznego Office Doctor dbamy o:

- Odpowiednie zabezpieczenie stanowisk pracy oraz przestrzeniach wspólnych
- Profesjonalną i regularną dezynfekcję powierzchni biurowych
- Monitoring przypadków zachorowania pracowników
- Wykonywanie badań profilaktycznych na obecność koronawirusa
- Edukację pracowników związaną ze zmieniającymi się zaleceniami i obostrzeniami.

Podejmujemy wszelkie działania, by nasze biuro było dla naszego zespołu miejscem komfortowej i bezpiecznej pracy a naszych pracowników zachęcamy do prowadzenia zdrowego trybu życia oraz dbania o zdrowie swoje i swoich bliskich.

W celu ciągłego podnoszenia świadomości pracowników w zakresie Bezpieczeństwa i Higieny Pracy realizujemy szkolenia z zakresu BHP oraz bierzemy udział w akcjach edukacyjnych. Liczba przeprowadzonych szkoleń z zakresu BHP w 2022 i 2021 roku wyniosła odpowiednio 8 i 3. Skalę bezpieczeństwa naszych pracowników i współpracowników pokazuje brak odnotowanych w 2022 i 2021 wypadków w miejscu pracy. W rezultacie wskaźnik częstości wypadków (liczba wypadków na tysiąc pracowników) był zerowy. W związku z zerową liczbą dni niezdolności do pracy wskaźnik ciężkości wypadków (liczba dni z niezdolnością do pracy/ liczba wypadków) również był zerowy w 2022 i 2021 roku.

Aby być przygotowanym na niespodziewane wydarzenia, systematycznie organizujemy dla pracowników szkolenia z zasad udzielania pierwszej pomocy, prowadzone przez ratowników medycznych zespołu Office Doctor. Grupa Capital Park wspiera także program prewencyjny o tematyce ochrony przeciwpożarowej „Pali się, bądź czujny" współorganizowany przez Związek Ochotniczych Straży Pożarnych RP, mający na celu przybliżenie podstawowych zasad bezpieczeństwa w zakresie pożarnictwa.

PROMUJEMY WORK-LIFE-BALANCE

Kierując się ideą work-life balance, wierzymy, że osiągamy większą motywację wśród pracowników i lepszą atmosferę pracy. Grupa Capital Park w swoich działaniach wspiera pracowników i ich rodziny m.in. poprzez:

- Możliwość hybrydowego modelu pracy, tj. połączenia pracy zdalnej i stacjonarnej
- Zapewnienie każdemu pracownikowi prawa do czasu wolnego z powodu działania siły wyższej, w tym w pilnych sprawach rodzinnych czy trudnych sytuacjach życiowych
- Wspieranie aktywnych zawodowo rodziców w łączeniu obowiązków zawodowych z obowiązkami rodzinnymi, m.in. poprzez elastyczny rozkład czasu pracy czy zmniejszenie wymiaru czasu pracy
- Udział w ciekawych wydarzeniach, takich jak np. pikniki czy spotkania familijne
- Dostępność przedszkola w siedzibie firmy

KODEKS POSTĘPOWANIA GRUPY

Ustanowiliśmy kodeks postępowania Grupy, wskazujący mocną podstawę dla uczciwości i zgodności, która wspiera naszych pracowników i współpracowników w dokonywaniu słusznych, etycznych osądów biznesowych i podejmowaniu odpowiednich działań. W naszej działalności kierujemy się credo: „Razem Tworzymy Wartość". Podchodzimy odpowiedzialnie do biznesu i chcemy być godnym zaufania partnerem, cenionym przez wszystkich interesariuszy. Podejście jest zawarte w wartościach Grupy, które odróżniają ją od innych firm i pomagają w tworzeniu marki, z którą ludzie i organizacje chcą współpracować. Każdy z pracowników i współpracowników jest zobowiązany, w trakcie wszystkich swoich czynności i relacji służbowych, przestrzegać zasad wymienionych poniżej, a także promować poprzez swoją postawę.

Zgodność z Prawem i Uczciwość

Każdy z pracowników i współpracowników powinien znać i przestrzegać przepisów prawa i regulacji na swoim stanowisku, co ma podstawowe znaczenie dla zapewnienia działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa. Angażowanie się w nielegalne lub nieuczciwe działania i praktyki może mieć negatywny wpływ na zaufanie kontrahentów i reputację Grupy, może spowodować nałożenie kar finansowych i inne negatywne konsekwencje.

Każdy z pracowników i współpracowników powinien działać uczciwie i w sposób godny zaufania w trakcie wszystkich swoich działań i relacji służbowych.

Każdy z pracowników i współpracowników powinien przestrzegać Polityki Ochrony Praw Człowieka w Grupie Kapitałowej Capital Park S.A. i działać zgodnie z nią.

Regularnie dopracowujemy i aktualizujemy strukturę oraz działania w zakresie etyki i zgodności, aby uwzględnić potrzeby złożonego przedsiębiorstwa funkcjonującego w obszarze nieruchomości.

Relacje z Pracownikami i Współpracownikami:

Grupa uznaje, że niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej atmosfery i zadbanie o prawidłowy kształt relacji między pracownikami i współpracownikami, dlatego każdy z nich powinien:

- zabiegać o budowanie pozytywnych relacji ze współpracownikami i prezentować wobec nich przyjazną postawę;
- wyrażać stanowczy sprzeciw wobec molestowania, dyskryminacji oraz mobbingu i odpowiednio reagować w razie zaobserwowania takiego zjawiska;
- respektować dobra osobiste współpracowników, w szczególności ich godność i dobre imię;
- prezentować wysoki poziom kultury osobistej w relacjach ze współpracownikami i podmiotami zewnętrznymi.

Różne Szanse w Zatrudnieniu i Relacje z Grupą:

Pracownikom i współpracownikom zapewnia się równe szanse zatrudnienia, awansu oraz wspieranie rozwoju. Grupa podejmuje decyzje dotyczące zatrudnienia na podstawie kwalifikacji na dane stanowiska i osiągnięć, które obejmują wykształcenie, doświadczenie, umiejętności, zdolności i wyniki. Ocena pracowników i współpracowników przebiega według obiektywnych kryteriów. Grupa przestrzega wszystkich przepisów związanych z wolnością stowarzyszania, prywatnością, umowami zbiorowymi, wynagrodzeniami i godzinami pracy, a także przepisów zabraniających dyskryminacji i mobbingu.

Unikanie Konfliktu Interesów

Istotnym elementem wpływającym na efektywność działań oraz rozwój Grupy jest lojalność jej pracowników i współpracowników. Może na nią wpływać zjawisko konfliktu interesów przejawiające się w sytuacjach przenikania się interesu osobistego z interesem służbowym, w związku z czym pracownicy i współpracownicy nie są w stanie zachować wymaganego poziomu obiektywizmu oraz lojalności przy wykonywaniu swoich obowiązków.

Celem uniknięcia zjawiska konfliktu interesów opisanego powyżej pracownicy i współpracownicy powinni:

- powstrzymać się od wykorzystywania swojego stanowiska, a także udostępniania informacji służbowych w celu osiągnięcia korzyści dla siebie lub osób bliskich;
- postępować zgodnie z zasadami wskazanymi w obowiązującej: Procedurze Antykorupcyjnej w Grupie Kapitałowej Capital Park S.A.
- unikać potencjalnych sytuacji, w których osoby bliskie znalazłyby się wobec pracownika lub współpracownika w stosunku podległości służbowej;
- powstrzymać się od udziału w procesach decyzyjnych, w których jego rzetelność, obiektywizm i lojalność wobec Grupy mogłyby zostać podważone;
- powstrzymać się od wykorzystywania zasobów Grupy, własności intelektualnej, czasu lub udogodnień firmowych dla korzyści osobistych.

Relacje Zewnętrzne

Grupa podczas prowadzenia swojej działalności biznesowej utrzymuje relacje z różnymi podmiotami, w tym kontrahentami, partnerami biznesowymi, organizacjami rządowymi i pozarządowymi, mediami, podmiotami konkurencyjnymi. Każda taka relacja musi opierać się na zasadzie szacunku dla drugiej strony, przestrzeganiu przepisów prawa, uczciwości, poszanowaniu zasad wolnego rynku.

Grupa promuje respektowanie praw człowieka we własnym łańcuchu dostaw.

Społeczność Lokalna

Grupa dąży do tworzenia dobrych relacji i pozytywnej atmosfery nie tylko w sferze biznesowej, ale również w kontaktach ze społecznościami lokalnymi, aby nie tylko przyczyniać się do gospodarczego rozwoju, lecz również uchodzić za dobrego sąsiada i pozytywny element społeczności. Przejawia się to we wspieraniu wybranych inicjatyw o charakterze charytatywnym, wybranych projektów edukacyjnych, społecznych, ekologicznych, rozwojowych lub rozrywkowych.

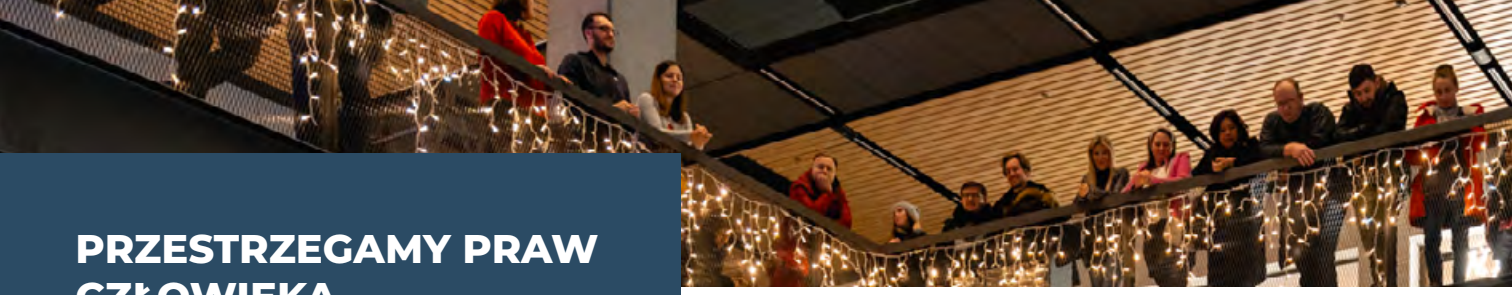
Ochrona Środowiska

Dbałość o środowisko naturalne jest kwestią istotną w perspektywie dzisiejszej i życia przyszłych pokoleń. Grupa działa w zgodzie z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska, aby minimalizować negatywny wpływ rozwoju Grupy na środowisko.

Polityka Grupy w tym zakresie nie ogranicza się jedynie do przestrzegania obowiązujących przepisów, lecz obejmuje aktywne postawy prośrodowiskowe.

Grupa współpracuje z kontrahentami, którzy w swoim działaniu deklarują i wdrażają poszanowanie powyższych zasad.

W razie zaistnienia wątpliwości dotyczących przestrzegania Kodeksu lub w przypadku dostrzeżenia zachowań mogących stanowić przejaw jej naruszenia, należy niezwłocznie dokonać zgłoszenia zgodnie z obowiązującą w Grupie: Procedurą Anonimowego Zgłaszania Naruszeń, przyjętą przez Zarząd Spółki. W sprawie zgłoszenia prowadzone jest postępowanie zgodnie z wymienioną procedurą.



PRZESTRZEGAMY PRAW CZŁOWIEKA

Respektowanie praw człowieka to jeden z podstawowych fundamentów dla zrównoważonego rozwoju Grupy Capital Park i społeczności, w której działamy. Traktujemy wszystkie osoby, czyli naszych pracowników, współpracowników, klientów i ich pracowników, naszych partnerów biznesowych z szacunkiem i przynależnymi im prawami bez względu na narodowość, płeć, język, wyznanie, poglądy polityczne, pochodzenie społeczne czy majątek.

W 2023 roku Zarząd przyjął formalną Politykę Ochrony Praw Człowieka, która opiera się na zasadach określonych w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka ONZ, Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz w innych uznanych międzynarodowych standardach. Grupa dąży do tego, aby jej działalność biznesowa prowadzona była w poszanowaniu praw człowieka, dlatego:

- Współpracuje z kontrahentami, w tym najemcami, usługodawcami, wykonawcami lub dostawcami respektującymi podstawowe prawa człowieka.
- Podejmuje z należytą starannością działania w celu identyfikacji i oceny negatywnego wpływu Grupy.
- Podejmuje z należytą starannością działania ograniczające ryzyko wystąpienia naruszeń praw człowieka w ramach działalności Spółki.
- Uwzględnia w działalności biznesowej Grupy poszanowanie dla praw człowieka.
- Prowadzi politykę informacyjną i promocję świadomości praw człowieka wśród pracowników i współpracowników oraz kontrahentów i innych interesariuszy.

Wprowadzone w Grupie standardy w zakresie ochrony praw człowieka obejmują w szczególności:

SPOŁECZNOŚCI I ZAANGAŻOWANIE INTERESARIUSZY

Zdajemy sobie sprawę z naszego wpływu na społeczności, w których działamy. Angażujemy się w dialog ze wszystkimi interesariuszami Spółki w celu poznania ich poglądów i uwzględnienia ich w działalności biznesowej Grupy.

WSPIERANIE RÓŻNORODNOŚCI W MIEJSCU PRACY

Naszym celem jest tworzenie przyjaznego i inkluzywnego miejsca pracy, w którym wszyscy pracownicy i współpracownicy mają warunki do pełnego wykorzystania swojego potencjału.

PRZECIWDZIAŁANIE DYSKRYMINACJI

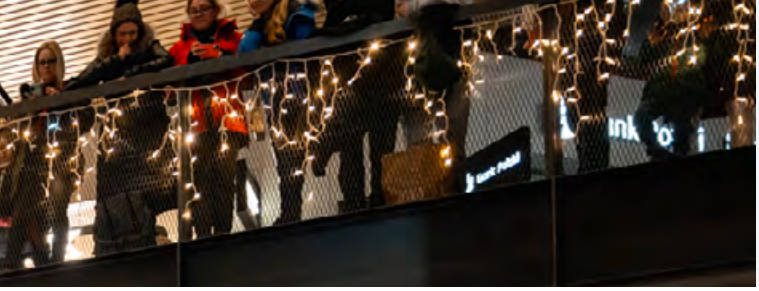
Stosujemy politykę równych szans, zgodnie z którą zakazane są wszelkie przejawy dyskryminacji (ze względu na płeć, rasę, kolor skóry, pochodzenie etniczne lub społeczne, cechy genetyczne, język, religię lub przekonania, poglądy polityczne i inne, przynależność do mniejszości narodowej, status majątkowy, urodzenie, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną). Naszym celem jest środowisko pracy wolne od dyskryminacji.

BRAK TOLERANCJI DLA PRACY DZIECI

W Grupie nie zatrudnia się osób, które nie osiągnęły wieku umożliwiającego podjęcie pracy na podstawie przepisów prawa a także nie tolerujemy zatrudniania dzieci przez naszych kontrahentów.

BRAK TOLERANCJI DLA PRACY PRZYMUSOWEJ

Grupa szanuje swobodę zatrudniania i nie akceptuje korzystania z pracy przymusowej.



TWORZENIE BEZPIECZNEGO ŚRODOWISKA PRACY

Naszym priorytetem jest zdrowie, bezpieczeństwo i dobro naszych pracowników i współpracowników. Grupa działa zgodnie z przepisami dotyczącymi zdrowia i bezpieczeństwa.

UCZCIWE WYNAGRODZENIE

W Grupie przestrzegane są wszystkie przepisy prawa, w szczególności prawo pracy. Oferujemy godne warunki pracy i płacy, prawo do urlopu i wypoczynku oraz równe szanse awansu i wspierania rozwoju.

SWOBODA ZRZESZANIA SIĘ

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.

POSZANOWANIE DLA ŚRODOWISKA

Promowanie prewencyjnego podejścia do środowiska naturalnego, w szczególności przy wznoszeniu budynków i zarządzaniu nimi. Stosownie i rozpowszechnianie w budynkach przyjaznych środowisku technologii.

PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI

W Grupie obowiązuje zakaz działań korupcyjnych.

ZGŁASZANIE I WYJAŚNIANIE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

W Grupie obowiązuje Procedura Anonimowego Zgłaszania Naruszeń, przyjęta przez Zarząd w dniu 10 stycznia 2020 r., umożliwiająca pełną poufność w zgłaszaniu naruszeń przepisów prawa, regulacji wewnętrznych i norm etycznych oraz zapewniająca ochronę przed odwetem. System zgłaszania nieprawidłowości dostępny jest zarówno dla wewnętrznych jak i zewnętrznych interesariuszy. Zgłoszenia można składać przez drogę formularza na stronie internetowej do dedykowanego do tego zagadnienia koordynatora, a w szczególnych przypadkach, jeśli zgłoszenia dotyczyłyby Członka Zarządu do Członkini Rady Nadzorczej – Katarzyny Ishikawa. Po zgłoszeniu rozpoczyna się proces badania zgłoszonego naruszenia przez Komisję, którą powołuje Zarząd Spółki. W składa Komisji wchodzą 3 osoby, w tym koordynator ds. zgłaszania naruszeń, chyba że zgłoszenie dotyczy jego osoby. Po badaniu, Zarząd Spółki na podstawie rekomendacji komisji wyciąga konsekwencje służbowe, organizacyjne lub prawne wobec osób, które dopuściły się naruszenia. System zapewnia anonimowość sygnalistom i brak działań odwetowych wobec zgłaszających takie wykroczenia. W 2022 r., podobnie jak w 2021 r., nie zanotowaliśmy zgłoszeń nieprawidłowości. Respektujemy przepisy prawa – każda osoba, na którą padłyby oskarżenia ma prawo do obrony swojego dobrego imienia oraz niezależnego i bezstronnego osądu.

POSZANOWANIE I OCHRONA PRYWATNOŚCI

Ważne jest dla nas także przestrzeganie prywatności osób, których dane osobowe przechowujemy. Dochowujemy wszelkiej należytej staranności w tym aspekcie. Posiadamy wdrożoną politykę RODO. Zarówno w 2022 jak i 2021 r. nie miały miejsca wycieki danych, a Spółka i podmioty z jej Grupy nie były przedmiotem zgłoszenia do Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

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. Zarówno w 2022 jak i 2021 r. nie wystąpiły przypadki korupcji ani łapownictwa w Grupie.

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.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM LUDZKIM ORAZ ZARZĄDZANIE NIMI

	RYZYKO UTRATY KAPITAŁU LUDZKIEGO	RYZYKO BRAKU ROZWOJU ZASOBÓW LUDZKICH
CZYNNIKI RYZYKA	▪ Działania firm konkurencyjnych ▪ Utrata pracowników na każdym szczeblu Grupy ▪ Pozyskiwanie wykwalifikowanych specjalistów	▪ Błędne lub niedostateczne określenie potrzeb szkoleniowych ▪ Niechęć w stosowaniu nowych rozwiązań
WPŁYW	▪ Spadek zdolności operacyjnej ▪ Utrata kluczowych członków kadry zarządzającej i menedżerskiej ▪ Ograniczenie rozwoju działalności grupy ▪ Nadmierna fluktuacja ▪ Wysokie koszty	▪ Utrata przez firmę potencjału wiedzy ▪ Brak nabycia przez pracowników pożądanych kwalifikacji ▪ Brak wzrostu efektywności pracy ▪ Brak zwrotu z inwestycji w rozwój potencjału kwalifikacyjnego pracowników
DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO	▪ 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 planach rozwoju	▪ Bieżące monitorowanie potrzeb szkoleniowych pracowników ▪ Systematyczny przegląd wynagrodzeń i systemów premiowania ▪ Zachęcanie pracowników do działań na rzecz rozwoju osobistego i zawodowego ▪ Współpraca z instytucjami branżowymi ▪ Uczestnictwo w programie mentoringowym

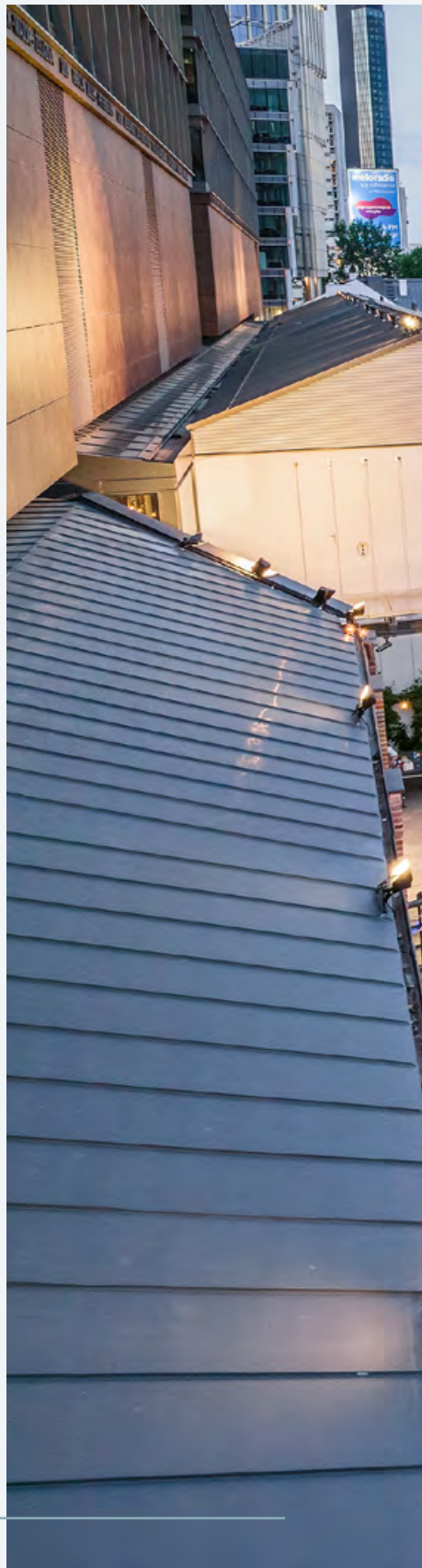
RYZYKO PODZIAŁU KOMPETENCJI I EFEKTYWNOŚCI DELEGOWANIA ODPOWIEDZIALNOŚCI	RYZYKO NARUSZENIA PRAW CZŁOWIEKA
▪ Brak zależności między efektywnością pracy a wysokością wynagrodzenia ▪ Powielanie tych samych metod działania ▪ Brak utożsamiania się pracowników z firmą i jej celami	▪ Brak należytej staranności w odniesieniu do praw naszych pracowników i współpracowników ▪ Nierówna płaca za tą samą pracę wśród naszych pracowników i współpracowników ▪ Ryzyko naruszenia praw człowieka w naszym łańcuchu wartości
▪ Nieradzenie sobie pracownika z obowiązkami na danym stanowisku ▪ Ograniczona liczba pomysłów i uprawień ▪ Nieefektywna struktura wewnętrzna firmy	▪ Negatywny potencjalny wpływ na reputację Spółki i Grupy Kapitałowej
▪ Prowadzenie regularnego dialogu z pracownikami ▪ Bieżące monitorowanie struktury zatrudnienia ▪ Wspomaganie rozwoju kompetencji pracowników poprzez organizację szkoleń (wewnętrznych i zewnętrznych) i programów edukacyjnych dla pracowników	▪ Wdrożenie polityki przestrzegania praw człowieka ▪ Zgodność z regulacjami RODO

SPOŁECZEŃSTWO

Kinga Nowakowska,
Członkini Zarządu,
Dyrektor Operacyjna

Miniony rok upłynął pod znakiem wojny w Ukrainie i destabilizacji dotychczasowego porządku w Europie. Weryfikacja wartości i priorytetów w tempie błyskawicznym nastąpiła zarówno globalnie, jak i w kontekście pojedynczych osób, ponieważ każdy z nas na swój sposób musiał zmierzyć się z sytuacją, która we współczesnym świecie nie miała prawa się wydarzyć. Życie napisało scenariusz wymagający pełnej mobilizacji naszej społeczności. My także zaangażowaliśmy się w pomoc uchodźcom z Ukrainy. Jestem bardzo dumna z tego jak wielu naszych pracowników wychodziło z różnymi inicjatywami i jak chętnie angażowali się we wspieranie naszych wschodnich sąsiadów. Działaliśmy zatem centralnie jako firma, a także w poszczególnych naszych inwestycjach organizowaliśmy liczne akcje i zbiórki pomocowe. Indywidualnie wspieraliśmy wszelkie inicjatywy organizowane na zasadzie wolontariatu. Wszystkie ręce na pokład – to hasło przyświecało nam przez cały 2022 rok.

Mimo wojny, która na początku roku uderzyła w nas wszystkich, ubiegły rok był dla nas także bardzo wyjątkowy. Lata pracy i poświęcenia zaowocowały licznymi prestiżowymi nagrodami dla Fabryki Norblina, która doceniona została zarówno w Polsce, jak i na arenie międzynarodowej. Najcenniejsza jest dla nas nagroda w ogólnoświatowym konkursie ULI Global Awards for Excellence – nasz projekt został wyróżnioy jako jedna z sześciu najlepszych inwestycji urbanistycznych na świecie. Dziękuję całemu zespołowi firmy oraz wszystkim wykonawcom i partnerom biznesowym zaangażowanym w realizację tego kolosalnego przedsięwzięcia. Jesteśmy bardzo dumni z efektów tych prac i tym bardziej nam miło, że Fabryka Norblina spotyka się z uznaniem profesjonalistów w kraju i za granicą. Połączyliśmy w niej nasze wszystkie dotychczasowe doświadczenia w tworzeniu projektów wielofunkcyjnych i miastotwórczych, które wynieśli-



śmy z wcześniejszych inwestycji, jak. np. Royal Wilanów. Aktywne zarządzanie inwestycjami, które realizujemy jest od początku w naszym DNA. Tworzymy miejsca, w których dobrze czują się najemcy, badamy ich potrzeby, słuchamy także miasta, dzielnicy, mieszkańców, lokalnej społeczności. Przy tym projekcie poczuliśmy z całą mocą, że rolą dewelopera nie jest już tylko budowanie i wynajmowanie, ale także bycie czynnym i kreatywnym operatorem funkcji. Wszystkie wysiłki, które wkładamy w proces tworzenia miejsca, budowania jego tożsamości, dobrego adresu, inwestycji połączonej z miastem – przynoszą spektakularne rezultaty. Fabryka Norblina stała się nową wizytówką Warszawy – stworzyliśmy niezwykły projekt na mapie naszej stolicy z korzyścią dla obecnych i przyszłych pokoleń.

Dużo uwagi poświęciliśmy w ubiegłym roku aspektom zrównoważonego rozwoju i w kolejnych latach będziemy poświęcać im coraz więcej czasu i zasobów. Chętnie angażowaliśmy się w wydarzenia branżowe i merytoryczne konferencje poświęcone tematyce ESG, by jak najwięcej dowiedzieć się o dobrych praktykach na rynku. Cieszy mnie podejście regulatorów unijnych do zrównoważonego rozwoju, które z mody zamienia je na realne działania, na dodatek coraz mocniej regulowane i mierzalne. Poza certyfikacją naszych budynków w ubiegłym roku rozpoczęliśmy także audyty ich efektywności energetycznej. Wybieramy rozwiązania, które mają pozytywny wpływ na środowisko, angażujemy się w akcje, które mają na celu uświadamianie jak ważny to temat i jak wiele dobrego my sami w naszej branży możemy zmienić. Działamy na rzecz społeczności zarówno tych skupionych wokół naszych inwestycji jak i naszych dostawców, klientów, partnerów biznesowych. Dbamy o naszych pracowników – istotnym czynnikiem są dla nas warunki pracy, czy przestrzeganie praw pracowniczych, a także utrzymujemy wysokie standardy ładu korporacyjnego.

WSPIERAMY LOKALNE SPOŁECZNOŚCI

Jako inwestor aktywnie działający na polskim rynku nieruchomości postawiliśmy sobie za cel, by realizowane przez nas projekty stanowiły pełnoprawną część lokalnej społeczności miasta. Zdajemy sobie sprawę, że nie jesteśmy samotną wyspą, ale częścią sąsiedzkiej wspólnoty, w której życiu i podejmowanych inicjatywach chcemy aktywnie 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 wszystkie pomysły i sugestie naszych sąsiadów. Łączymy chęci i siły, by wspólnie dbać o jeden z najważniejszych aspektów współczesnego świata – więzi międzyludzkie.

Wrażliwość na drugiego człowieka i jego potrzeby nabrała szczególnego znaczenia po okresie pandemii i izolacji, wszyscy wtedy doceniliśmy wartość czasu spędzonego wspólnie z rodziną i przyjaciółmi. W Fabryce Norblina przez cały 2022 rok organizowaliśmy atrakcje i wydarzenia pozwalające spotkać się w większej grupie i miło spędzić czas na ulubionej rozrywce. Cała przestrzeń kompleksu została pomyślana tak, by sprzyjać relacjom międzyludzkim i odpowiadać na ich potrzeby. W kompleksie znajduje się butikowe kino, gdzie podczas filmowego seansu można dodatkowo zamówić herbatę, kawę czy lampkę wina. Food Town łączy ludzi przy wspólnym stole i dobrym jedzeniu, a Muzeum Fabryki Norblina zaprasza na grupowe wycieczki z przewodnikami, a także potężną dawkę historii i dobrej zabawy. Latem w urokliwych uliczkach kompleksu pojawiają się ogródki, gdzie można wspólnie popracować, porozmawiać czy spędzić wieczór w gronie bliskich osób.

W minionym roku przygotowaliśmy dla lokalnej społeczności szereg atrakcji. Na Walentynki odbyły się m. in. warsztaty z robienia koktajli, pokazy filmowe oraz koncert. Dzień Dziecka świętowaliśmy organizując liczne zabawy, konkursy z nagrodami, improwizowany spektakl teatralny oraz koncert największych przebojów muzyki filmowej dla dzieci. Maluchy mogły ponadto korzystać bezpłatnie ze wspaniałej francuskiej karuzeli w stylu sa-

REZULTATY OSIĄGNIĘTE W 2022 ROKU

4 010 godzin

tyle czasu poświęciliśmy inicjatywom na rzecz lokalnej społeczności

387

zorganizowanych wydarzeń społecznych, kulturalnych i charytatywnych

460 tys. zł

dotacji przekazanych na cele charytatywne, wsparcie kultury i sportu

11

projektów społecznych wspartych darowizną

fari. Muzeum Fabryki Norblina otworzyło swoje podwoje dla wszystkich uczestników Nocy Muzeów. Na gości wydarzenia czekali aktorzy w strojach stylizowanych na minioną epokę i razem z miejskim przewodnikiem oprowadzali wycieczki po historycznym kompleksie. Zwiedzanie odbywało się też w języku ukraińskim by również nasi wschodni sąsiedzi mieszkający obecnie w Warszawie mogli poznać historię pofabrycznych zakładów.

Także latem zadbaliśmy o odpowiednią oprawę. Na terenie kompleksu pojawiło się blisko 500 dodatkowych miejsc dla gości poszczególnych barów i restauracji znajdujących się w historycznych budynkach kompleksu. Wystartowała Letnia Scena Fabryki Norblina. W każdy weekend do połowy września w uliczkach Fabryki Norblina rozbrzmiewała muzyka na żywo, wykonywana przez artystów reprezentujących najrozmaitsze gatunki muzyczne. W związku z sytuacją w Ukrainie cykl ponad 100 koncertów odbył się pod hasłem „Make Music Not War". Wśród muzyków występujących na scenie znaleźli się laureaci konkursów i uczestnicy programów muzycznych, np. The Voice of Poland, a także absolwenci najlepszych polskich uczelni muzycznych, takich jak Uniwersytet Muzyczny Fryderyka Chopina czy Akademia Muzyczna w Katowicach.

Wspólnie z lokalną społecznością świętowaliśmy również hucznie pierwsze urodziny Fabryki Norblina. Przez cztery soboty począwszy od końca września na terenie kompleksu odbywały się liczne bezpłatne atrakcje, w tym animacje i angażujące zabawy dla dzieci, rodzinna gra miejska, warsztaty, zajęcia jogi czy pokazy artystyczne w wykonaniu nowoczesnego cyrku. Naszych gości zaprosiliśmy także na darmowe zwiedzanie Muzeum Fabryki Norblina oraz urodzinowe koncerty, podczas których na scenie wystąpili m. in. Marika, Ania Szarmach i Envee, Wojtek Pilichowski z Jericho Brass Collective oraz Nick Sinclair i gość specjalny Sound'n'Grace. Natomiast w okresie świątecznym nasz kompleks zamienił się w Wielką Fabrykę Elfów, gdzie najmłodsi mogli spotkać Świętego Mikołaja oraz pobawić się z Elfami.

Miejscem zabawy i spędzania czasu lokalnej społeczności jest także Royal Wilanów i stworzona przez nas strefa obok budynku. Nasi sąsiedzi mają do dyspozycji tereny rekreacyjne, m. in. boiska do gry w piłkę, do gry w hokeja na trawie, czy minigolfa. Na zewnętrznym terenie kompleksu znajdują się też trampoliny, a co roku w okresie zimowym funkcjonuje lodowisko. Z myślą o lokalnej społeczności przez całe lato na plenerowej scenie w Royal Wilanów odbywają się koncerty w ramach cyklu „Nocne Granie". Dla najmłodszych organizowane są z kolei liczne zabawy, warsztaty, a także zajęcia sportowe i widowiska kulturalne.

Fabryka Norblina wspiera Powstańców Warszawskich

Niedaleko Fabryki Norblina znajduje się Dom Powstańców Warszawskich, z którym współpracę rozpoczęliśmy jeszcze na etapie prowadzenia rewitalizacji historycznego terenu na warszawskiej Woli. Z Powstańcami związani jesteśmy zatem już kilka lat. To dla nas ogromny zaszczyt móc wspierać tych niezwykłych ludzi, prawdziwych bohaterów, dzięki którym możemy żyć w wolnym kraju. Każdy podopieczny Domu Powstańców Warszawskich budzi nasz podziw i szacunek, dlatego z wielkim wzruszeniem przyłączamy się do świętowania ich urodzin. Po raz kolejny w minionym roku Fabryka Norblina miała przyjemność przygotować dla Powstańców – Jubilatów prezenty przygotowane wspólnie z BioBazar oraz złożyć im życzenia. Przyłączamy się także do wszystkich innych uroczystości obchodzonych w Domu Powstańców Warszawskich oraz akcji i spotkań świątecznych. 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 i naszym działaniem możemy podziękować za ich poświęcenie. To dla nas wszystkich wielka lekcja pokory, wrażliwości, a także szacunku.

DZIAŁANIA NA RZECZ NAJEMCÓW

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 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".

WSPIERAMY WAŻNE PROJEKTY

Wspieramy Ukrainę

Ze względu na wojnę toczącą się za naszą granicą i w obliczu coraz większej fali uchodźców z Ukrainy zaraz po rozpoczęciu inwazji Rosji na naszych wschodnich sąsiadów na koniec lutego 2022 roku wspólnie z właścicielem i operatorem hoteli Satoria Group SA współpracowaliśmy w zakresie udzielenia zakwaterowania w jednym z warszawskich hoteli. Firma Satoria udostępniła sto

2-osobowych pokoi w hotelu, a Grupa Capital Park wspomagała akcję finansowo i organizacyjnie, kierując uchodźców w miejsce zakwaterowania. Osoby przybywające do hotelu otrzymywały także niezbędne instrukcje na temat rejestracji w punktach informacyjnych M. St. Warszawa w celu otrzymania dalszej pomocy.

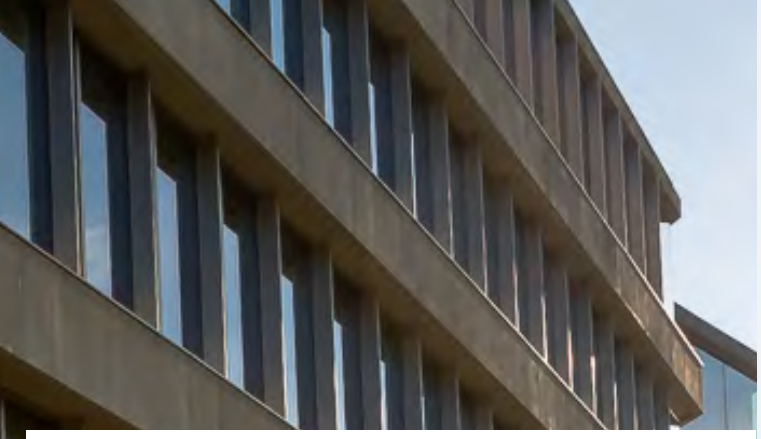
W pierwszych tygodniach po wybuchu wojny w Ukrainie udostępniliśmy nieodpłatnie przestrzeń Towarzystwu Przyjaciół Ukrainy w siedzibie naszej firmy na warszawskim Wilanowie. Towarzystwo działa od 19 lat i jest jedną z najstarszych organizacji w Polsce, która pomaga Ukrainie. W momencie inwazji Rosji na naszych wschodnich sąsiadów 24 lutego 2022 roku zakres wsparcia Ukraińców, zarówno tych, którzy zostali w kraju, jak i uchodźców, którzy w Polsce masowo zaczęli szukać schronienia stał się ogromny, a potrzeby zwiększały się gwałtownie z dnia na dzień. Organizacja rzuciła się do akcji pomocowych, a my zorganizowaliśmy jej komfortową przestrzeń i zaplecze do pracy, by te działania mogła spokojnie prowadzić. Grupa kilkunastu pracowników Towarzystwu Przyjaciół Ukrainy oraz jej wolontariuszy gościła w naszym biurze blisko 12 miesięcy.

Ogromna liczba uchodźców z Ukrainy w Polsce, potrzeby osób, które porzuciły dobytek swojego życia, by ratować swoje rodziny i dzieci oraz prywatne historie, z którymi spotykaliśmy się codziennie skłoniły nas także do utworzenia grupy wolontariuszy wśród naszych pracowników. Do działań pomocowych zgłosiło się 15 osób, które odpowiedzialne były za kontakt z uchodźcami, znalezienie im schronienia wśród rodzin polskich, organizację zbiórek niezbędnych artykułów pierwszej potrzeby, pożywienia, odzieży oraz lekarstw, a także zapewnienie transportu z granicy Ukrainy oraz poszukiwanie pracy. Grupa naszych wolontariuszy spotykała się przez 3 miesiące raz w tygodniu pod przewodnictwem Kingi Nowakowskiej – Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjnej w Grupie Capital Park, by na bieżąco omawiać pojawiające się potrzeby i zapytania o pomoc. W ramach tych działań udało nam się również znaleźć zatrudnienie dla trzech obywateli Ukrainy w strukturach naszej firmy.

W akcje pomocowe dla Ukraińców zaangażowały się także zespoły zarządzające konkretnymi projektami, znajdującymi się w portfolio Grupy Capital Park.

Działania dla Ukrainy w Fabryce Norblina:

- W marcu 2022 roku w Fabryce Norblina zorganizowany został „Weekend dla Ukrainy", podczas którego zebranych zostało blisko 40 000 zł na cele pomocowe.
  - W ramach wydarzenia cały dochód ze sprzedaży biletów w KinoGram został przeznaczony na Fundację Dobra Fabryka, która z pomocą humanitarną dociera do naszych wschodnich sąsiadów.
  - Food Town w Fabryce Norblina przygotował specjalnego drinka „Peace Please!", dochód z jego sprzedaży został przekazany Fundacji Ocalenie na rzecz pomocy humanitarnej dla osób pokrzywdzonych w wyniku wojny w Ukrainie.
  - W BioBazar Bistro przygotowana została specjalna karta menu z wyborem dań ukraińskich. Fundusze zebrane w ramach sprzedaży specjalnie przygotowanych potraw trafiły do Towarzystwa Przyjaciół Ukrainy. Na terenie BioBazaru odbyła się ponadto zbiórka żywności długoterminowej.
  - Dochód ze sprzedaży piwa w lokalu UWAGA Piwo! został przekazany Polskiej Akcji Humanitarnej.
- Podczas cotygodniowych występów muzycznych z cyklu „Scena Młodych" odbywających się w ramach Jam Session na plenerowej scenie Fabryki Norblina, zbierane były fundusze na wsparcie akcji „Na pomoc Ukrainie!" organizowanej przez Fundację Dobra Fabryka. Przekazaliśmy Fundacji także cały dochód ze sprzedaży biletów na spektakl „Hedonist. Variété Show".
- Dzień Dziecka odbywający się w Fabryce Norblina został zorganizowany także w języku ukraińskim, zatem w atrakcjach i zabawach udział mogli wziąć także najmłodsi z Ukrainy.
- Muzeum Fabryki Norblina uruchomiło bezpłatne zwiedzania swoich przestrzeni i eksponatów także z udziałem przewodników posługujących się językiem ukraińskim.



Działania dla Ukrainy w Royal Wilanów:

- W Royal Wilanów pomogliśmy obywatelom Ukrainy sprzedać towar, który ze względu na działania wojenne nie zdążył przejechać przez granicę. Na parkingu kompleksu przyjęliśmy tira z warzywami oraz owocami, a lokalna społeczność kupiła produkty, wspierając tym samym ukraińskiego przedsiębiorcę i jego pracowników. Dodatkowo w kompleksie odbyła się pierwsza zbiórka potrzebnych rzeczy, które kierowca tira zabrał w drodze powrotnej do Ukrainy.
- Oferujący pomoc medyczną zespół Help Now, który w Royal Wilanów ma bazę wyjazdową karetek, uruchomił specjalny zespół ratunkowy i bezpłatnie wspierał uchodźców z Ukrainy.
- Artis Wellness Club z okazji Dnia Kobiet zorganizował inicjatywę dla kobiet z Ukrainy – „Kilometry dla Ukrainy". W zamian za każdy kilometr pokonany na bieżniach klub przekazywał złotówkę na szczytny cel.
- Wspólnie z Centrum Kultury Wilanów zorganizowaliśmy na Wielkanoc akcję, podczas której w Royal Wilanów można było kupić ukraińskie pierogi lepione własnoręcznie przez Katarzynę Bosacką oraz Mariję Popko z Lwowa. Cały dochód ze sprzedaży został przekazany Polskiej Akcji Humanitarnej na wsparcie ukraińskich żołnierzy oraz uchodźców. W ramach wydarzenia odbyły się też kulinarne warsztaty wielkanocne przeprowadzone zarówno w języku polskim, jak i ukraińskim.

Pomagamy spełniać marzenia

Grupa Capital Park z przyjemnością po raz kolejny wsparła inicjatywę „28 marzeń – niepełnosprawni w drodze na Hel". Projekt organizowany jest dla młodzieży z Ośrodka Rehabilitacyjno-Edukacyjno-Wychowawczego w Działdowie oraz z Niepublicznej Szkoły Przysposabiającej do Pracy w Działdowie. Podopieczni szkoły i ośrodka to młodzież niepełnosprawna intelektualnie w stopniu umiarkowanym, z niepełnosprawnością ruchową, niedowidzeniem czy autyzmem, która co roku spełnia swoje marzenia realizując nowe wyzwania. W ubiegłorocznej akcji nadmorski szlak w drodze na Hel rowerami przemierzyły 22 osoby: 9 opiekunów oraz 13 wychowanków – młodzież w wieku od 13 do 23 lat. Pozostajemy sponsorem inicjatywy od samego jej początku, a Marcin Juszczyk, Członek Zarządu w Grupie Capital Park jest jej ambasadorem. To dla nas ogromny zaszczyt i radość móc pomagać w realizacji marzeń i przełamywaniu barier.

„Pali się – bądź czujny!"

Capital Park w minionym roku przyłączył się do kampanii społecznej „Pali się – bądź czujny". Współorganizatorem cyklicznego wydarzenia jest Związek Ochotniczych Staży Pożarnych RP, który w różnych miastach Polski prowadzi program prewencyjny o tematyce ochrony przeciwpożarowej. Inicjatywa ma na celu edukacje i przybliżenie zagadnień poprawiających nasze bezpieczeństwo. W ramach kampanii odbyły się pokazy i konkursy strażackie, a finał akcji zwieńczony został koncertem Moniki Brodki, który odbył się w hali Torwar w Warszawie. Mieliśmy okazję stać się częścią inicjatywy wpierając finansowo organizację koncertu.

ANGAŻUJEMY SIĘ W INICJATYWY I ORGANIZACJE BRANŻOWE

Aktywnie działamy w inicjatywach i organizacjach branżowych, dzięki czemu możemy dzielić się wiedzą i wymieniać się doświadczeniami w ważnych aspektach naszej działalności.

Grupa Capital Park jest członkiem:

- Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych
- Urban Land Institute (ULI)
- Stowarzyszenia REIT Polska

Współpracując z Polską Izbą Nieruchomości Komercyjnych w minionym roku wzięliśmy udział w kolejnej debacie online odbywającej się w ramach kampanii „W biurze 2022. Nowa normalność", której tematem były powierzchnie elastyczne w biurach. To inicjatywa firm z branży nieruchomości oraz agencji doradczych, która powstała w odpowiedzi na nowe wyzwania czekające na pracowników, pracodawców oraz właścicieli nieruchomości biurowych podczas pandemii. W jej wyniku powstał poradnik ze zbiorem konkretnych działań, które w realny sposób poprawiają standardy i warunki pracy w nowej rzeczywistości.

2022 rok to dla nas także nowe branżowe wyzwania. Członek Zarządu Grupy Capital Marcin Juszczyk został członkiem ULI Poland Executive Committee, organizacji badającej zagadnienia kluczowe dla poprawy jakości życia i zrównoważonego rozwoju w miastach. Misją Urban Land Institute jest promowanie odpowiedzialnego zagospodarowania terenów oraz tworzenie i wspieranie prosperujących społeczności na całym świecie. W ramach członkostwa Marcin Juszczyk z ramienia Grupy Capital Park aktywnie wspiera działania ULI w Polsce i promuje jej inicjatywy.

Realizując nasze inwestycje ogromną rolę przykładamy do kwestii zrównoważonego rozwoju, dlatego chętnie przyłączyliśmy się do inicjatyw i wydarzeń związanych z tematyką ESG.

W ubiegłym roku mieliśmy przyjemność gościć w Fabryce Norblina członków kampanii 30% Club Poland i wspólnie z nimi świętować 1. urodziny tej inicjatywy w Polsce. 30% Club to globalna kampania społeczna promująca różnorodność oraz inkluzywność na stanowiskach zarządczych. Kampania działa już w ponad 20 krajach m.in. w Wielkiej Brytanii, Stanach Zjednoczonych, Kanadzie oraz Irlandii, a w Polsce od 2021 roku. Celem inicjatywy w Polsce jest osiągnięcie 30% udziału kobiet we władzach firm w 140 największych spółkach giełdowych do 2030 roku. W Capital Park 67% zatrudnionych na wyższych stanowiskach menedżerskich to kobiety, z kolei zarząd i rada nadzorcza reprezentowane są po równo w 33,3% przez Panie. Z przyjemnością wpieramy inicjatywy promujące rolę kobiet w biznesie, dlatego od 5 lat jesteśmy także partnerem konkursu Top Woman in Real Estate.

Byliśmy także partnerem organizowanego w Polsce po raz trzeci wydarzenia Warsaw B Corp Summit. Warsaw B Corp Summit to inspirujące wykłady, ożywione dyskusje, a także okazja do ciekawych rozmów, pogłębiania wiedzy i wymiany doświadczeń. Ubiegłoroczna inicjatywa zgromadziła liderów najbardziej zrównoważonych firm na świecie oraz ekspertów z dziedziny sustainability i gospodarki regeneratywnej.

W 2022 roku zostaliśmy też partnerem konferencji branżowej 8. Edycji CEE Summit „Unity & Resilience", która koncentrowała się wokół tematów ESG w nieruchomościach. Z przyjemnością przyłączyliśmy się także do corocznej inicjatywy wspierającej zrównoważony transport „Garnitury na Rowery" organizowanej przez magazyn EurobuildCEE. Grupa Capital Park została sponsorem Finału Przejazdu i miała okazję zaprezentować szerszej publiczności działania pierwszego w Polsce w pełni automatycznego parkingu rowerowego, który dostępny jest dla wszystkich w Fabryce Norblina.

Z kolei w kongresie magazynu Obiekty poświęconym tematyce tworzenia lepszych miejsc, Grupę reprezentowała Kinga Nowakowska – Członkini Zarządu i Dyrektor Operacyjna, która podzieliła się doświadczeniami na temat procesu planowania, wdrożenia, użytkowania i dalszej rozbudowy aplikacji mobilnej kompleksu Fabryka Norblina z perspektywy zarządcy i właściciela obiektu, jednej z najpopularniejszych aplikacji wspierających zarządzanie i relacje z najemcami, gośćmi oraz dostawcami obiektów typu mixed-use.

W minionym roku Kinga Nowakowska uczestniczyła również jako prelegent w Europejskim Kongresie Gospodarczym (European Economic Congres 2022), podczas którego w panelu „Rewitalizacja" podzieliła się doświadczeniami z projektu Fabryka Norblina.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RELACJAMI Z LOKALNYMI SPOŁECZNOŚCIAMI ORAZ ZARZĄDZANIE NIMI

	RYZYKO REPUTACYJNE
CZYNNIKI RYZYKA	▪ Materializacja innych czynników ryzyka, w szczególności nieprzestrzegania przepisów prawa, regulacji wewnętrznych i zewnętrznych, standardów rynkowych ▪ Niewłaściwa ocena lub zarządzanie ESG ▪ Niewystarczająca komunikacja z otoczeniem zewnętrznym ▪ Zmiana upodobań
WPŁYW	▪ Uszczerbek na wizerunku Grupy, postrzegany z perspektywy najemców, kontrahentów, banków, pracowników, akcjonariuszy oraz szerszych społeczności
DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO	▪ Stosowanie wewnętrznych polityk i procedur minimalizujących ryzyko w Grupie ▪ Podejmowanie decyzji biznesowych z poszanowaniem środowiska i społeczeństwa ▪ Okresowe badania satysfakcji użytkowników i najemców budynków oraz utrzymywanie bliskich relacje z otoczeniem, w którym działam Grupa ▪ Stosowanie polityki wykluczeń (nie nawiązywanie współpracy z podmiotami, które mogą mieć negatywny wpływ na społeczeństwo/środowisko)

RYZYKO NIEWŁAŚCIWEGO ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ESG

- Ryzyko zmian przepisów prawa na poziomach krajowym i międzynarodowym, m.in. wzrastające wymagania ochrony środowiska (wymogi zrównoważenia środowiskowego nieruchomości), transformacja energetyczna, ograniczenia emisji CO_2, spełniania wymagań dla osób z niepełnosprawnościami),
- Niewłaściwa ocena i/lub hierarchizacja czynników ryzyka ESG i/lub niewystarczająca integracja ryzyka ESG z zarządzaniem ryzykiem w Grupie
- Brak sformalizowanych systemów gromadzenia danych ESG
- Niska jakość danych wewnętrznych i zewnętrznych lub niedostępność danych wykorzystywanych w procesie zarządzania i sprawozdawczości ESG
- Niepodejmowanie wystarczających zobowiązań do przestrzegania wymogów ESG i rozwiązywania problemów z tego obszaru
- Czynniki geopolityczne

- Wszystkie obszary działalności biznesowej i wizerunek Grupy
- Wzrost wydatków związanych z realizacją celów klimatycznych, redukcji CO_2, np. transformacji energetycznej oraz konieczność pozyskania dodatkowego kapitału na na realizacje wymaganych działań
- Niewystarczające zaspokojenie oczekiwań interesariuszy zewnętrznych
- Konieczność uwzględnienia łańcuchów dostaw i innych powiązań ze stronami trzecimi przy analizie ryzyka ESG
- Niewystarczająca weryfikacja procesów i możliwości zarządzania ryzykiem oraz poszukiwania możliwości zwiększenia efektywności zarządzania czynnikami ryzyka dotyczącego ESG

- Pomimo braku obowiązku raportowania czynników ESG, podejmowanie działań w zakresie zwiększania transparentności we wszystkich aspektach ESG
- Regularny przegląd procesów i działań oraz ocena ryzyk ESG, m.in. poprzez dokonywane badania ESG due diligence
- Poddawanie inwestycji ekologicznym certyfikacjom
- Podział ról i odpowiedzialności za zarządzanie ryzykiem ESG w ramach stworzonego miedzydziałowego zespołu roboczego ESG
- Wdrożenie m.in. kodeksu etyki Grupy, polityki różnorodności, stosowanie mechanizmu zgłaszania naruszeń
- Uwzględnianie oceny ryzyka ESG na etapie planowania inwestycji
- Pozyskiwanie wiedzy z rzetelnych i wiarygodnych źródeł, zarówno w ramach własnej organizacji, jak i poza nią
- Korzystanie z narzędzi i doradców dla zapewnienia najlepszych standardów rynkowych wdrożonych rozwiązań i stosowanych metodologii zapewniających skuteczne wykorzystanie danych ESG
- Bliskie, szczere i trwałe relacje z lokalnymi społecznościami, najemcami, pracownikami i organizacjami samorządowymi

OTOCZENIE RYNKOWE W 2022 ROKU

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

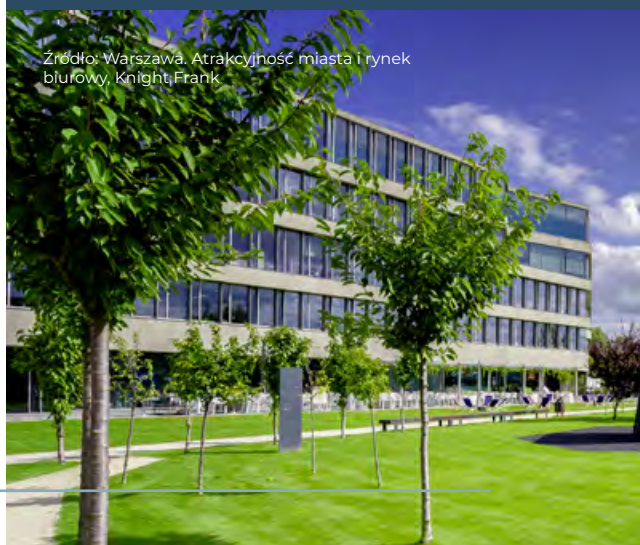
- W 2022 roku na rynku nieruchomości komercyjnych doszło do 126 transakcji sprzedaży przy wolumenie transakcji na poziomie 5,9 mld EUR (wzrost o 2% względem 2021 r.), co, biorąc pod uwagę czynniki zewnętrzne takie jaki wojna w Ukrainie, rosnącą inflację a także rosnące stopy procentowe, można ocenić jako bardzo dobry rok pod kątem inwestycyjnym. Transakcje sprzedaży nieruchomości biurowych stanowiły 37%, nieruchomości handlowych 25%, przemysł i logistyka 34%, mieszkaniowe 4%.
- Nastąpiła dekompresja stóp kapitalizacji dla obiektów biurowych typu prime do poziomu 5,25%. Proces dekompresji stóp obserwowany jest na większości światowych rynków, natomiast w drugiej połowie 2023 roku oczekuje się zakończenia cyklu podwyżek przez banki centralne, co powinno spowodować adekwatną reakcję na rynkach inwestycyjnych. Należy także dodać, że spadki wartości spowodowane dekompresją stóp są rekompensowane przez wzrosty czynszów.
- Podaż nowej powierzchni biurowej w 2022 r. wyniosła 234 tys. m², co jest wynikiem zbliżonym do wartości z 2017-2018 r. Nowa podaż spowodowała, że w warszawski rynek oferuje obecnie 6,3 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej (wzrost o 1% w porównaniu do 2021 r.).
- Należy zaznaczyć, że nadal obserwuje się mniejszą skłonność do rozpoczynania nowych inwestycji, co jest skutkiem m.in. rosnących kosztów budowy a także zdecydowanie wyższych kosztów finansowania. Na koniec 2022 r. w trakcie budowy pozostawało około 185 tys. m², z czego około 60 tys. m² zostanie oddane do użytkowania w 2023 r.
- Mimo mniejszej aktywności deweloperów popyt na powierzchnie biurowe powrócił do wyników notowanych przed pandemią w latach 2017-2019. W 2022 r. zawarto umowy najmu na ok. 860 tys. m², co oznacza wzrost o 33% w porówna-

Istniejące zasoby biurowe
6,3 mln m²
(+1%)

Nowa podaż
234 tys. m²
(-28%)

Wolumen transakcji najmu
860 tys. m²
(+8%)

Czynsze wyjściowe
EUR 20-26 / m² / m-c



Źródło: Warszawa. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy, Knight Frank

Wskaźnik pustostanów

11,6%

(-1,1p.p.)

Powierzchnia biurowa w budowie

185 tys. m²

Absorpcja netto

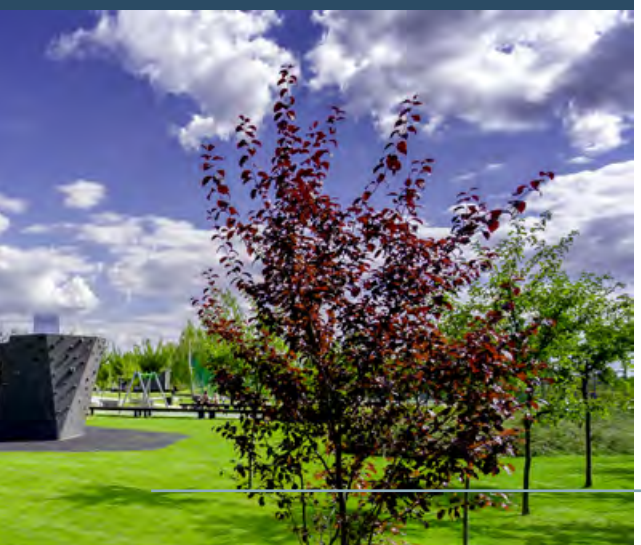
170 tys. m²

(+36%)

Stopy kapitalizacji w sektorze „prime”

5,25%

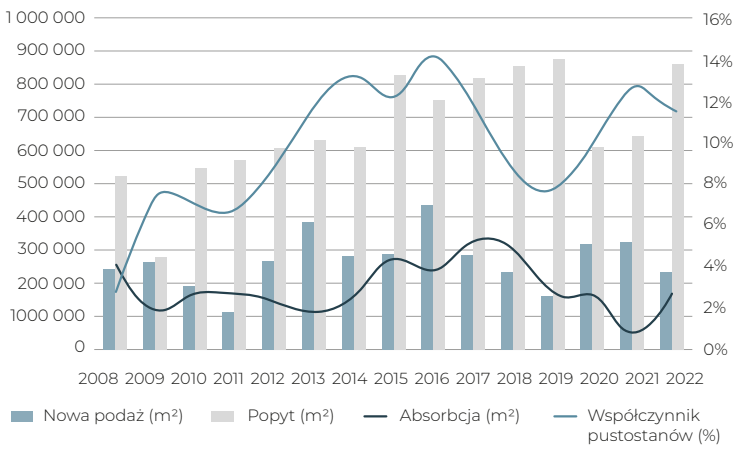
(+0,75%)



niu do 2021 r. Struktura najmu kształtowała się następująco: 52% – nowe umowy najmu, 40% – renegocjacje, 8% – ekspansje. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy centralne, które stanowiły blisko 60% powierzchni wynajętej w 2022 r.

- Wynikiem tak dużej aktywności najemców w 2022 r. był spadek wskaźnika pustostanów do 11,6%. W obszarach centralnych wyniósł on 10,5%, natomiast w rejonach poza centrum 12,4%. Szacuje się, że jeśli popyt utrzyma się na porównywalnym poziomie z 2022 r., a także biorąc pod uwagę relatywnie niską podaż planowaną na 2023-2024 r., wskaźnik pustostanów powinien ulegać dalszemu obniżeniu.
- Na koniec grudnia 2022 r. czynsze wyjściowe w centralnych strefach miasta, uwzględniające prestiżowe projekty, kształtowały się w przedziale 20-26 EUR/m²/m-c, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych 15-23 EUR/m²/m-c. Wciąż obserwowany jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług.
- Należy też zaznaczyć, że ze względu na zmieniające się regulacje i dążenie do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziaływującym na rynek biurowy. Zmiany te wpłyną na rozwiązania stosowane przez deweloperów, ale także na właścicieli starszych budynków, co spowoduje modernizacje budynków mające na celu optymalizację kosztów zarówno po stronie najemcy jak i wynajmującego.

ROCZNA PODAŻ BIUROWA, WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW I ABSORPCJA NETTO



Źródło: Market Outlook 2023, CBRE

RYNEK HANDLOWY W POLSCE

- W 2022 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych wyniósł 1,5 mld EUR.
- Nastąpiła dekompresja stóp kapitalizacji za najlepsze centra handlowe typu prime i do poziomu 6,25%.
- W minionym roku obiekty handlowe doznały ożywienia sprzedaży detalicznej. Zgodnie z danymi GUS sprzedaż detaliczna w cenach stałych w 2022 roku wzrosła o 5% względem 2021 roku.
- W 2022 roku nowa podaż stanowiła 360 tys. m^2 z czego 89% stanowiły parki handlowe. Deweloperzy koncentrowali się głównie na małych miastach (poniżej 100 tys. mieszkańców), które wykazują potencjał konsumencki podczas gdy ich obecne nasycenie powierzchnią handlową jest niskie. Zainteresowanie tym formatem nieruchomości utrzyma się w kolejnym roku, co potwierdzają dane dotyczące powierzchni handlowej w budowie, planowanej do dostarczenia w 2023. Na koniec 2022 roku w budowie znajdowało się ok. 300 tys. m^2 powierzchni handlowej, z czego 69% stanowiły parki handlowe w małych miastach (poniżej 100 tys. mieszkańców).
- Równolegle do oferty typu convenience rozwija się segment projektów wielofunkcyjnych, proponujących rozbudowaną ofertę gastronomiczną i rozrywkową, lokalizowane w ciekawym otoczeniu architektonicznym. Projekty wielofunkcyjne powstają najczęściej w zaadaptowanej na nowo powierzchni historycznej.

Nowy Wełnowiec, Katowice - wizualizacja

Nowoczesne obiekty handlowe

13,3 mln m²

Nowa podaż

360 tys. m²

Powierzchnia handlowa w budowie

300 tys. m²

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

- W 2022 roku sprzedano łącznie 35 tys. lokali, co oznacza wynik o połowę niższy w porównaniu do wyniku z 2021 roku (który był drugim najlepszym rokiem w historii pod względem sprzedaży mieszkań). Tak niski wynik jest efektem kilku czynników takich jak kolejna fala pandemii na początku 2022 roku, wybuch wojny w Ukrainie, przyspieszenie wzrostu inflacji a także wzrostu stóp procentowych, co wyraźnie ograniczyło zdolność kredytową nabywców. Obniżenie zdolności kredytowej spowodowało, że w drugiej połowie roku większość transakcji stanowiły zakupy za gotówkę. Sprzedawały się głównie nieruchomości nieco droższe, dobrze zlokalizowane lub mniejsze lokale z przeznaczeniem na wynajem.
- Na podaż nowych lokali, która w 2022 r. wyniosła 48 tys. miała istotny wpływ nowa ustawa deweloperska, która weszła w życie pod koniec I połowy 2022 r. Wprowadziła ona m.in. opłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, co spowodowało, że deweloperzy wprowadzili na rynek w drugim kwartale rekordową liczbę nowych mieszkań częściowo w celu zapewnienia możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach. Należy jednak nadmienić, że skala wprowadzonych nowych mieszkań była tak duża, że już w drugiej połowie 2022 roku deweloperzy zaczęli wstrzymywać część nowych inwestycji, co spowodowało że tylko w drugiej połowie roku wycofano ze sprzedaży ok. 6,4 tys. lokali.
- Wstrzymano także rozpoczynanie sprzedaży nowych przedsięwzięć, co spowodowało, że na koniec grudnia oferta spadła do poziomu 48,6 tys. lokali. Nadal jednak dla niektórych rynków, takich jak Trójmiasto i Łódź oznaczało to rekordowo wysoką liczbę dostępnych mieszkań. Na poziom oferty miały wpływ także zwroty mieszkań, które dotyczyły rezygnacji z płatnych rezerwacji. Relacja popytu i podaży uległa w 2022 roku po-

Royal Wilan

gorszeniu. Liczba dostępnych mieszkań w 2022 roku jest porównywalna z ofertą utrzymującą się w latach od 2015 do 2019 roku, jednak sprzedaż w 2022 roku była prawie o połowę niższa w porównaniu do okresu 2015-2019.

- W skali roku wzrost cen mieszkań w ofercie był najwyższy we Wrocławiu i Krakowie odpowiednio 22,6% i 18,6%, zbliżony w Poznaniu 16,5%, na pozostałych trzech rynkach, w Warszawie, Trójmieście i Łodzi ceny wzrosły o 9-10%. Należy podkreślić, że w drugim półroczu zmianie uległa struktura nowej podaży pod względem jakościowo-cenowym. Nowe projekty wprowadzone do sprzedaży to w dużej części droższe inwestycje, dla których średnie ceny były na rekordowym poziomie 16-17 tys. zł/m² (Warszawa, Kraków). Popyt gotówkowy na droższe mieszkania zachowuje się bardziej stabilnie niż popyt finansowany kredytem, dlatego też oferta deweloperów dostosowuje się do tego popytu.
- Należy zaznaczyć, że pomimo wzrostu cen ofertowych, obserwuje się wzmożoną aktywność w zakresie upustów, rabatów a także elastycznych harmonogramów zapłaty ceny, co może sugerować, że faktyczne ceny transakcyjne były najprawdopodobniej wyraźnie niższe niż wyjściowe ceny ofertowe.

Sprzedaż w 2022

35 000

mieszkań (łącznie w 6 regionach)

Nowa podaż 2022

49 000

mieszkań (łącznie w 6 regionach)

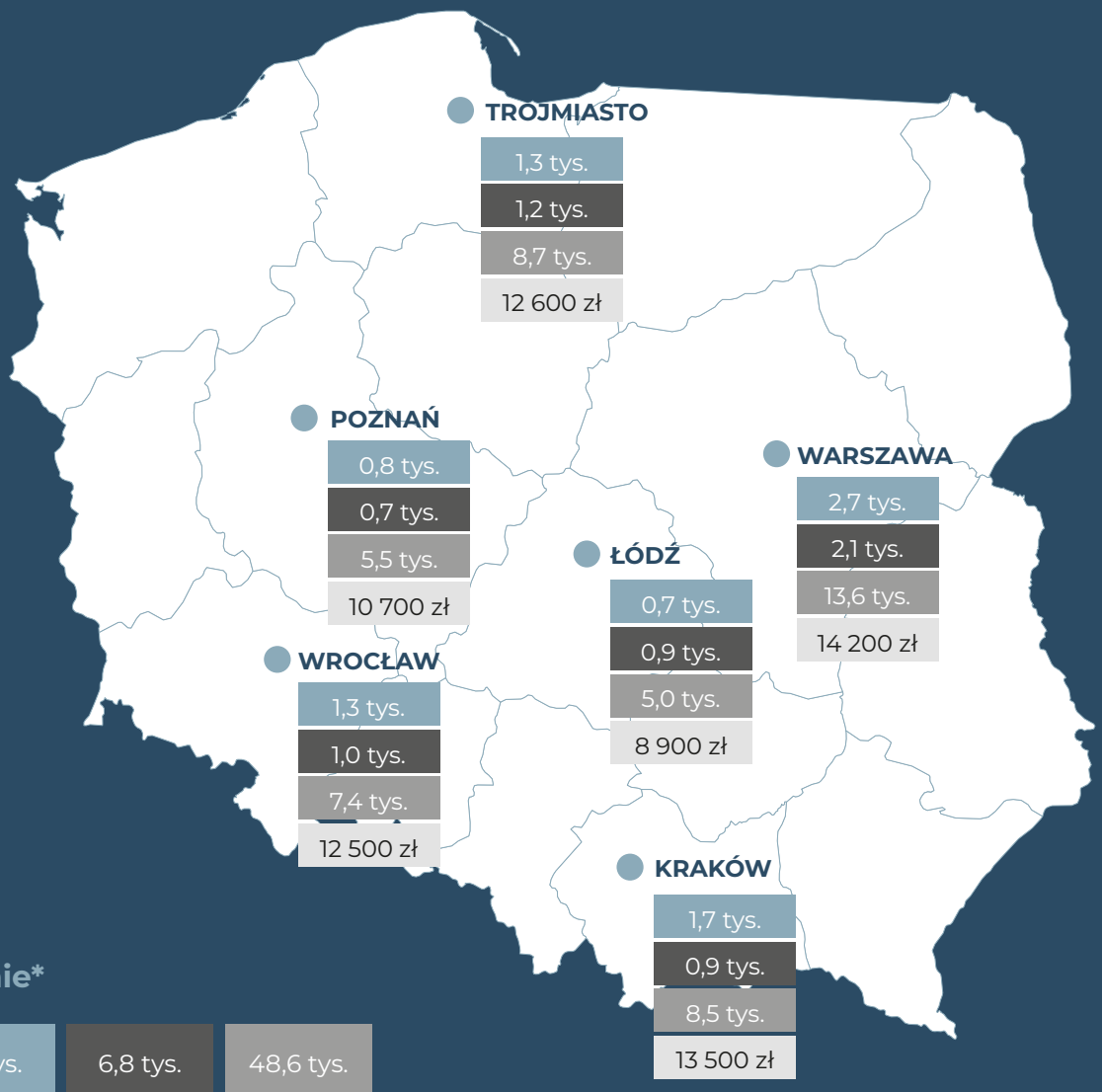
Średnie ceny

od 8 900 zł/m²

w Łodzi

do 14 200 zł/m²

w Warszawie



Łącznie*

8,5 tys.	6,8 tys.	48,6 tys.

Legenda:
- Mieszkania sprzedane w IV kw. 2022 r.
- Mieszkania wprowadzone do sprzedaży w IV kw. 2022 r.
- Oferta na koniec IV kw. 2022 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 2022, JLL

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

KLUCZOWE LICZBY 2022

87 mln zł
NOI

66 mln zł
Zysk netto

99 mln zł
Środki pieniężne

10,97 zł
NAV na akcję

2,8 mld zł
Wartość portfela w zarządzaniu

39%
Dług netto do aktywów

95%
Poziom najmu nieruchomości ukończonych

89
Specjalistów

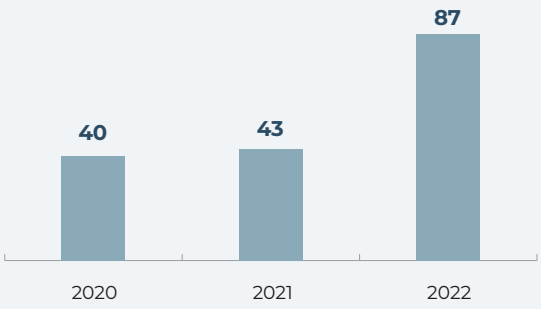
172 000 m²
łączna powierzchnia portfela nieruchomości w zarządzaniu

107 mln zł
Wypłacona dywidenda

8 WZROST GOSPODARCZY I GODNA PRACA

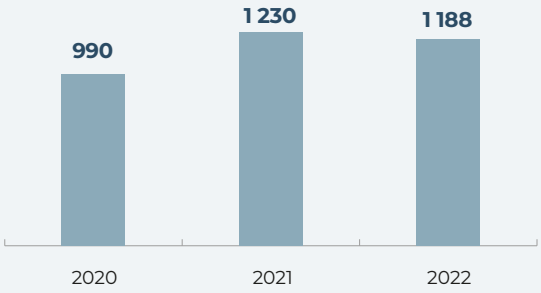
Działalność Grupy Capital Park wspiera wzrost gospodarczy w kraju. Dzięki naszym inwestycjom firmy posiadają miejsce do prowadzenia swoich działań, zarówno administracyjnych jak i handlowych. Dostarczając najnowsze rozwiązania naszym najemcom i klientom, zwracamy uwagę na godziwe wynagrodzenie naszych pracowników, odpowiadające ich zaangażowaniu oraz włożonemu wysiłkowi.

NOI (NET OPERATING INCOME)



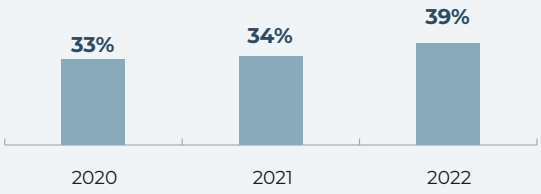
Wzrost NOI w 2022 roku w porównaniu do 2021 roku wynikał z wpływów czynszowych z pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina.

NAV (NET ASSET VALUE)



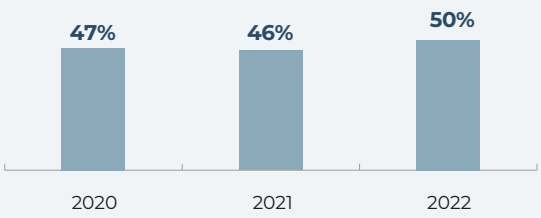
Spadek NAV w 2022 roku wynikał z wypłaconej dywidendy.

DŁUG NETTO DO AKTYWÓW

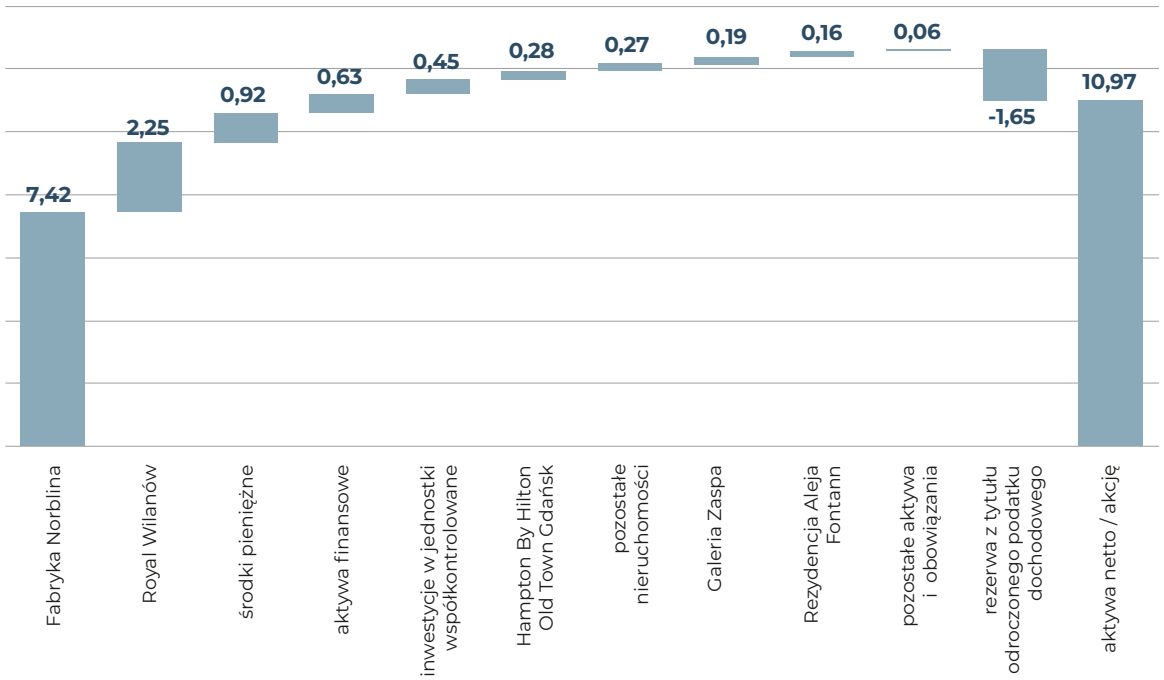


Grupa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. Wzrost wskaźnika zadłużenia wynikał ze spadku salda środków pieniężnych w związku z wypłatą dywidendy oraz wzrostu salda kredytu budowlanego Fabryki Norblina oraz kredytu inwestycyjnego Royal Wilanów.

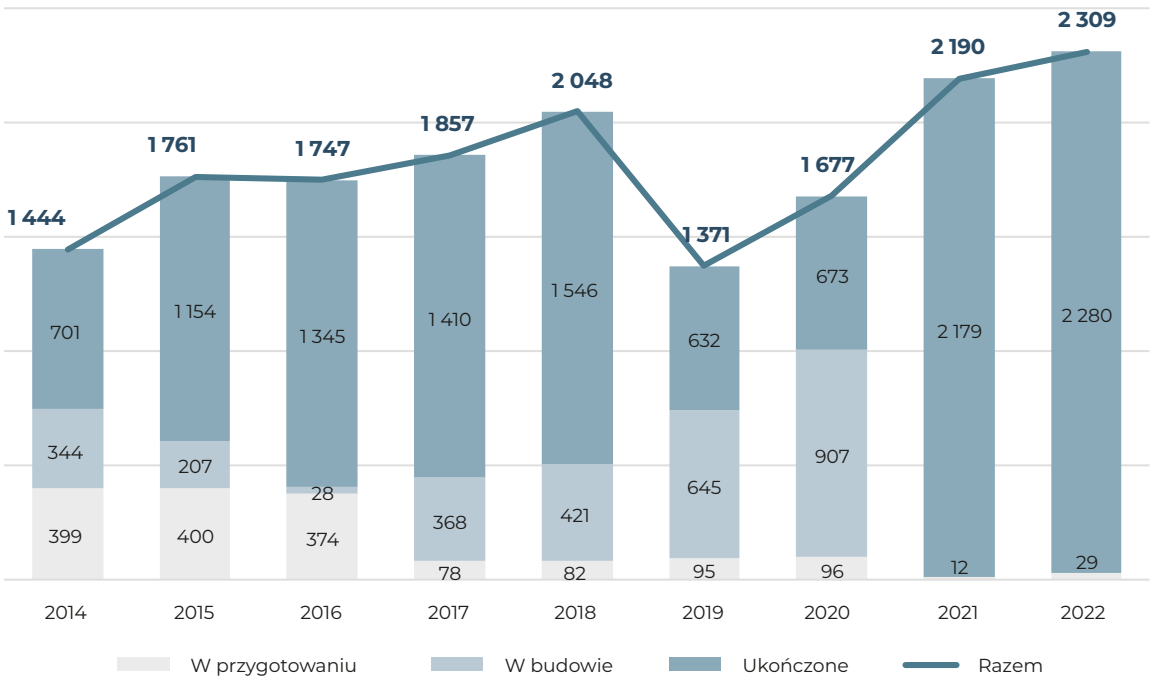
LTV (LOAN TO VALUE)



NAV NA AKCJĘ



STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI



Fabryka Norblina, Warszawa

PRZEGLĄD SYTUACJI FINANSOWEJ

Jakub Poniatowski,
Dyrektor Finansowy

Rok 2022 był okresem wzmożonej pracy nad komercjalizacją i stabilizacją naszych projektów. Pomimo niesprzyjających czynników makroekonomicznych takich jak utrzymująca się presja inflacyjna, rosnące stopy procentowe czy deprecjacja złotego roczne wyniki potwierdzają ustabilizowaną sytuację finansową Grupy.

W 2022 odnotowaliśmy zysk operacyjny netto (NOI) na poziomie 87 mln zł wobec 43 mln zł rok wcześniej, w tym 70 mln zł wygenerowały kluczowe projekty (Fabryka Norblina i Royal Wilanów) a 17 mln zł pozostałe nieruchomości (m.in. Galeria Zaspa, Hotel Hampton By Hilton Old Town Gdańsk, Vis à Vis Łódź). Wzrost NOI o 102% w porównaniu do 2021 wynikał przede wszystkich z wpływów czynszowych uzyskanych z umów najmu Fabryki Norblina, oddanej w drugiej połowie 2021 roku.

Jednocześnie wysoki poziom wynajęcia portfela (95%) i solidny średnioważony okres trwania umów najmu wynoszący 6,0 lat zabezpieczają wpływy z czynszów najmu w naszych nieruchomościach w nadchodzących latach.

W 2022 roku wydłużyliśmy o kolejne 5 lat kredyt inwestycyjny przeznaczony na finansowanie projektu Royal Wilanów. Warto zaznaczyć, że Grupa zawarła także instrumenty zabezpieczające ryzyko stopy procentowej, dzięki czemu na koniec roku 63% finansowania bankowego stanowiły zobowiązania o stałej stopie procentowej. Na koniec roku średnioważony koszt finansowania wyniósł 3,04%. Należy jednak pamiętać, że w świetle obecnych podwyżek stóp procentowych możemy spodziewać się dalszego wzrostu tego wskaźnika. Poza kredytami na poziomie projektów Grupa nie posiada finansowania korporacyjnego.

W 2022 roku, dzięki wypracowanym wcześniej zyskom i solidnej sytuacji finansowej, Grupa dwukrotnie wypłaciła dywidendę w łącznej kwocie 107m PLN, co oznaczało stopę dywidendy brutto na poziomie 11,4%.

W nadchodzącym roku Grupa będzie dążyć do dalszego wzrostu wartości. Działalność Grupy będzie się koncentrowała na zakończeniu komercjalizacji inwestycji Fabryka Norblina oraz finalizacji rozpoczętych procesów sprzedaży projektów nieruchomościowych. Ponadto rozpoczynamy kolejny rok intensywnej pracy nad przygotowaniem nowych projektów w naszym pipelinie, m. in. Polski Hak i Nowy Wełnowiec, dla których zabezpieczyliśmy już wkład własny.

Wierzymy, że dzięki zdrowemu bilansowi, innowacyjnemu podejściu do nieruchomości a także doświadczeniu i umiejętnościom reagowania na zmieniające się warunki sprostamy wyzwaniom, jakie czekają nas w kolejnym roku.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WYBRANE DANE)

W 2022 roku NOI wyniosł 87 mln zł wobec 43 mln zł rok wcześniej, co oznacza wzrost rok do roku o 102% spowodowany głównie oddaniem do użytkowania Fabryki Norblina jesienią 2021 i sukcesywnym przejmowaniem powierzchni przez jej najemców. Kluczowe nieruchomości odpowiadają za NOI na poziomie 70 mln zł (Fabryka Norblina - 42 mln zł, Royal Wilanów - 28 mln zł) a pozostałe nieruchomości - 17 mln zł.

W pierwszych miesiącach umów najmu w Fabryce Norblina najemcy korzystają z okresów „rent-free". Mimo to, zgodnie z MSSF 15 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów (tzw. "revenue recognition"), co oznacza, że wakacje czynszowe, zmiany stawek czynszu w okresie najmu są ujmowane memoriałowo. Wspomniana korekta "revenue recognition" spowodowała wzrost NOI Grupy w 2022 roku o blisko 31 mln zł.

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej w wysokości 63 mln zł. Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny instrumentów zabezpieczających IRS, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem. Rozpoznanie przychodów finansowych z tytułu wyceny instrumentów finansowych związane było ze wzrostem stóp procentowych. Na saldo przychodów i kosztów finansowych wpływ miała również nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynikająca z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów (wpływ -15 mln zł).

mln zł	2021	2022
Przychody operacyjne	65,4	127,4
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(22,4)	(40,5)
Zysk operacyjny netto (NOI)	**43,0**	**87,0**
Koszty ogólnego zarządu	(13,1)	(16,3)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	**41,1**	**70,6**
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości	261,2	3,6
Zysk z działalności operacyjnej	**302,3**	**74,2**
Pozostałe przychody i koszty finansowe	6,4	43,8
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	**245,6**	**65,6**

BILANS (WYBRANE DANE)

Nieruchomości inwestycyjne (razem z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) stanowią blisko 90% aktywów Grupy i na koniec roku wynosiły 2 309 mln zł. Nieruchomości kluczowe, tj. Fabryka Norblina i Royal Wilanów, osiągnęły wartość 2 105 mln zł a wartość pozostałych nieruchomości wyniosła 204 mln zł.

W 2022 roku na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ:

- poniesione nakłady inwestycyjne w wysokości 68 mln zł,
- wzrost kursu EUR/PLN na wycenę nieruchomości w wysokości 43 mln zł,
- nabycie nieruchomości w Szczecinie przeznaczonej pod projekt mieszkaniowy w wysokości 17 mln zł.

Inwestycje w jednostki współkontrolowane na koniec 2022 roku wyniosły 49 mln zł (2021: 38 mln zł). Wzrost wartości o 11 ml zł r/r wynikał z utraty kontroli nad projektem Polski Hak w wyniku zawartej w lutym 2022 umowy joint venture i sprzedaży 74% udziałów w tym projekcie.

Aktywa finansowe w kwocie 69 mln zł stanowiły inwestycje w fundusze zamknięte oraz wycenę instrumentów finansowych.

Rezerwa na podatek odroczony (179 mln zł) stanowi różnicę między wartością księgową i podatkową nieruchomości.

Spadek NAV o 3% spowodowany był wypłatą dywidendy. W 2022 Grupa dwukrotnie wypłacała dywidendę swoim akcjonariuszom: w lipcu, za 2021 rok, o wartości 46 583 619,14 zł, tj. 0,43 zł na akcję oraz w listopadzie zaliczkę na dywidendę za 2022 rok o wartości 60 667 038,88 zł, tj. 0,56 zł na akcję. Stopa dywidendy brutto wyniosła 11,4%.

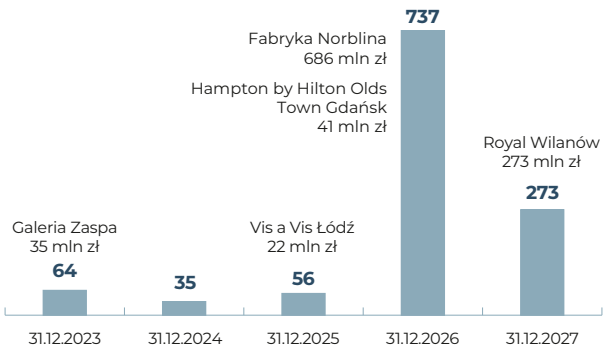
mln zł	2021	2022
Nieruchomości inwestycyjne[1]	**2 190,2**	**2 309,3**
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	37,7	48,7
Aktywa finansowe	21,3	68,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	172,4	99,3
Aktywa razem	**2 540,7**	**2 609,8**
Zobowiązania oprocentowane[2]	1 004,3	1 099,0
Zobowiązania razem	**1 310,6**	**1 421,4**
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego[2]	160,8	178,9
NAV	**1 230,1**	**1 188,5**

[1] Łącznie z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, wartość nieruchomości inwestycyjnej z wyłączeniem IFRS 16
[2] Dotyczy również aktywów przeznaczonych do sprzedaży

BEZPIECZNY POZIOM ZADŁUŻENIA FINANSOWEGO I PROFIL ZAPADALNOŚCI DŁUGU

W 2022 roku Grupa skonwertowała kredyt budowlany Fabryki Norblina na kredyt inwestycyjny o wartości 159,3 mln EUR oraz wydłużyła termin i zwiększyła kwotę kredytu dla inwestycji Royal Wilanów o 13,7 mln EUR do 66,5 mln EUR. Zobowiązania finansowe Grupy zapadające w latach 2023-2024 dotyczą bieżącej obsługi zobowiązań oraz zapadającego terminu spłaty kredytu dla projektu Galeria Zaspa. Grupa posiada bezpieczny poziom finansowania na poziomie 39% długu netto do aktywów oraz LTV na poziomie 50%.

ZAPADALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ GRUPY WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 (MLN ZŁ)



STRUKTURA FINANSOWA GRUPY

Zadłużenie finansowe Grupy obejmuje jedynie kredyty bankowe na poziomie spółek celowych odpowiedzialnych za poszczególne projekty.

Na koniec 2022 roku łączne zadłużenie nominalne wyniosło 1,1 mld zł. Zadłużenie finansowe wzrosło przede wszystkim w związku ze wzrostem salda kredytu budowlanego Fabryki Norblina oraz wzrostem salda kredytu inwestycyjnego Royal Wilanów.

KLUCZOWE PARAMETRY DŁUGU

	2020	2021	2022
Średnioważony koszt długu	2,80%	2,59%	3,04%
Zadłużenie netto do aktywów	33%	34%	39%
LTV	47%	46%	50%
Struktura walutowa długu (EUR/PLN)	97%	98%	100%

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

mln zł	2021	2022
Środki pieniężne na początek okresu	165	165
Przepływy z działalności operacyjnej	39	22
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(207)	(88)
Przepływy z działalności finansowej	177	(10)
Środki pieniężne na koniec okresu	172	99

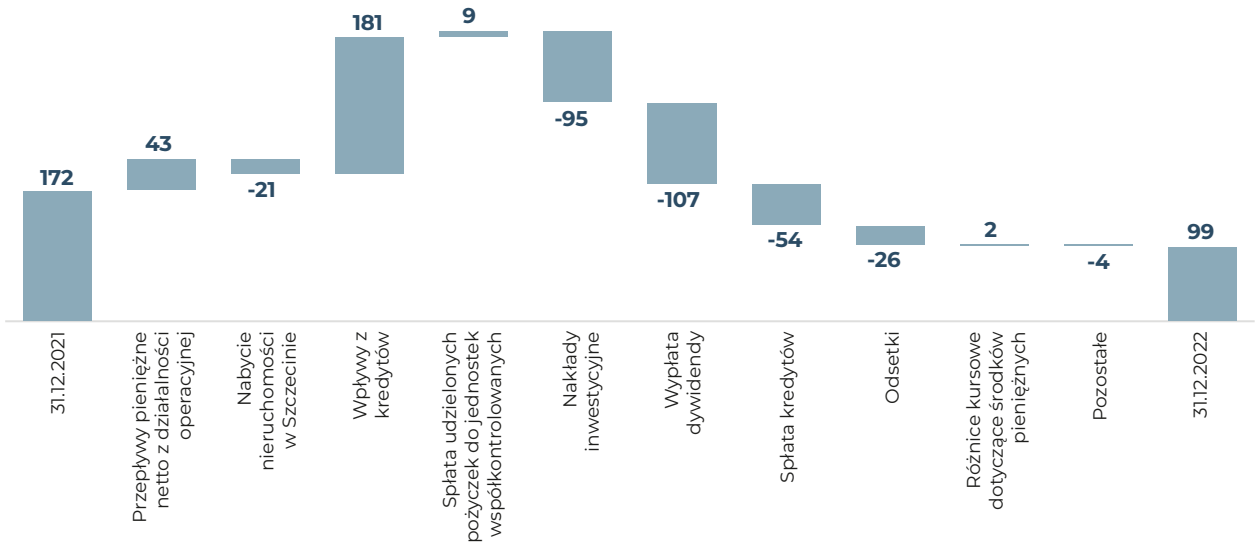
Saldo środków pieniężnych w 2022 roku spadło o 73 mln zł i na koniec roku wyniosło 99 mln zł.

Grupa odnotowała wpływy z działalności operacyjnej w wysokości 22 mln zł w roku 2022, które obejmowały głównie dochody operacyjne netto (NOI) i wydatki związane z zarządzaniem platformą, a także nabycie nieruchomości w Szczecinie (rozpoznanej w zapasach).

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej dotyczyły przede wszystkim wydatków inwestycyjnych w wysokości 95 mln zł, z czego największa część dotyczyła budowy Fabryki Norblina.

W minionym roku wydatki z działalności finansowej obejmowały przede wszystkim wypłatę dywidendy w wysokości 107 mln zł oraz spłatę kredytów w wysokości 54 mln zł. Z kolei wpływy z działalności finansowej obejmowały przede wszystkim wpływy z tytułu kredytu budowlanego dotyczącego projektu Fabryka Norblina oraz wpływy z tytułu kredytu inwestycyjnego Royal Wilanów.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE



PODSUMOWANIE SYTUACJI FINANSOWEJ

- Stabilna sytuacja pieniężna i zdrowy bilans
- Bezpieczny poziom długu (dług netto do aktywów 39%)
- Zakontraktowane długookresowe wpływy z najmu

STRUKTURA GRUPY

CAPITAL PARK SA

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%
CP RETAIL B.V.	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.	26%
Projekt I Sp. z o.o.	100%
Krynica Investments Sp. z o.o.	100%

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM TJ. OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.

- Capital Park S.A. zawarł umowę JV z with Baytree Real Estate Opportunities Ltd. (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów spółki Polski Hak. Na początku kwietnia 2022 r., Polski Hak nabył udziały spółki Projekt I
- Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych przez CP Retail B.V. do jednostki dominującej tj. Capital Park SA (transakcja wewnątrzgrupowa). Sprzedaż objęła: 100% udziałów w spółce ArtN Sp. z o.o., 100% udziałów w spółce Oberhausen sp. z o.o., 60% udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o.

ZMIANY PO DNIU BILANSOWYM:

- 17 marca 2023 roku Spółka Capital Park SA nabyła 10% akcji spółki Silesia Nova sp. z o.o. Silesia Nova zrealizuje projekt wielofunkcyjny Nowy Wełnowiec, w skład którego wejdą lokale mieszkalne, biurowe, handlowe i magazynowe na działce o powierzchni 44 ha zlokalizowanej w Katowicach i Siemianowicach Śląskich.
- W dniu 21 marca 2023 roku spółka Capital Park SA sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Capital Park Gdańsk, posiadającej projekt wielofunkcyjny Hotel Hampton by Hilton Old Town Gdańsk o powierzchni 8 884 m^2, do spółki Polskie Projekty Inwestycyjne sp. z o.o.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ ORAZ ZARZĄDZANIE NIMI

	RYZYKO ZWIĄZANE Z WOJNĄ W UKRAINIE
CZYNNIKI RYZYKA	▪ Spadek aktywności inwestorów na rynku nieruchomości; niestabilność cen nieruchomości ▪ Ryzyko cyberataku ▪ Ryzyko upadłości lub pogorszenia sytuacji finansowej najemców i kontrahentów ▪ Wysokie koszty dostawy energii elektrycznej, ropy naftowej i gazu ziemnego ▪ Rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe
WPŁYW	▪ Spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych ▪ Brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również 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 ▪ Pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych ▪ Wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania
DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO	▪ Aktywne zarządzanie nieruchomościami, w tym stosowanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii elektrycznej i ciepła ▪ 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) oraz aktywne poszukiwanie nowych najemców ▪ Instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania ▪ Indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji ▪ Naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości ▪ Wysoki poziom stosowanych zabezpieczeń przetwarzanych danych, dalszy rozwój bezpieczeństwa teleinformatycznego

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.
▪ 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)

	RYZYKO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ	RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH
CZYNNIKI RYZYKA	▪ Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce ▪ Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej ▪ Cykliczność rynku nieruchomości	▪ Wzrost stóp procentowych ▪ Spadek stóp procentowych
WPŁYW	▪ Pogorszenie sytuacji w branży finansowej	▪ 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
DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO	▪ 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	▪ 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

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	
▪ 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	

ŁAD KORPORACYJNY

CAPITAL PARK NA GPW

W grudniu 2022 roku, spółka Capital Park SA obchodziła 9-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 2022 roku spółka wypłaciła dywidendę w wysokości 0,99 zł/akcję.

W 2022 roku maksymalna cena zamknięcia osiągnęła poziom 10,75 zł w czerwcu 2022 roku, kurs minimalny wyniósł 8,34 zł, a średni kurs zamknięcia wyniósł 9,57 zł. Kurs podczas ostatniej sesji w 2022 roku osiągnął poziom 8,69 zł, co oznaczało kapitalizację na poziomie 940,3 mln zł. W trakcie 2022 roku kurs akcji Spółki spadł o 8,6% podczas gdy stopa dywidendy brutto wyniosła 11,4%.

Spółka

CAPITAL PARK SA

Sektor

NIERUCHOMOŚCI

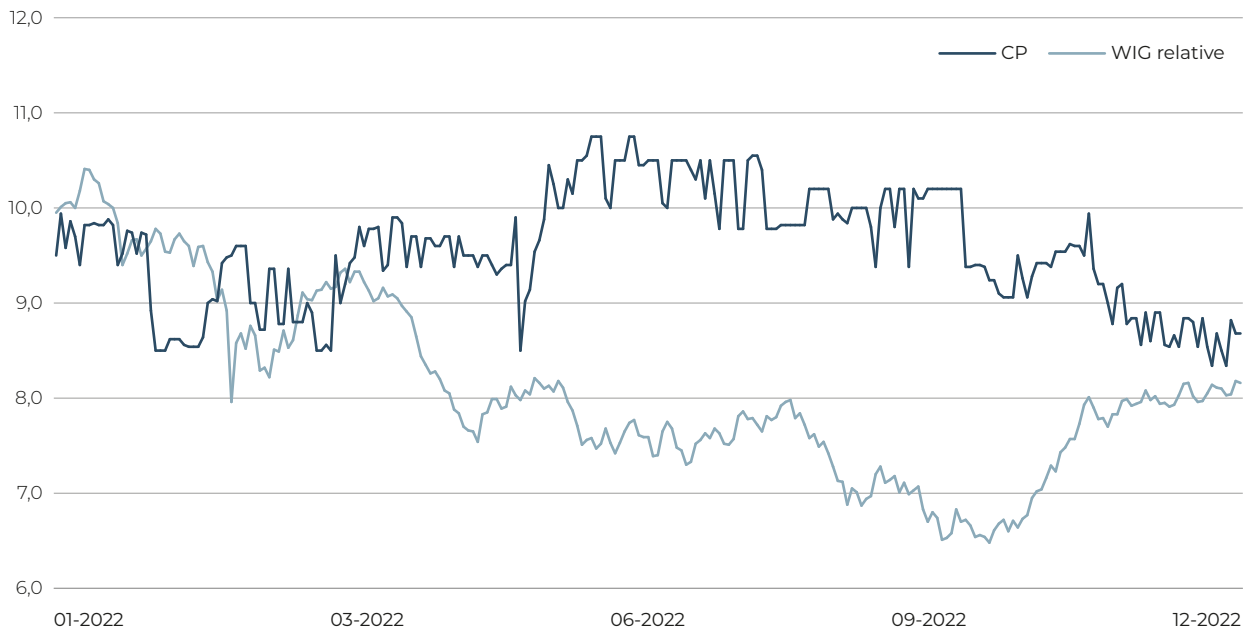
Nazwa skrócona

CPGROUP

10 LAT

na GPW

KURS AKCJI CAPITAL PARK NA TLE WIG W 2022 ROKU



Statystyki notowań	2021	2022	Zmiana
Cena akcji na koniec roku (zł)	9,84	8,68	-12%
Najwyższy kurs akcji (zł)	9,84	10,75	9%
Najniższy kurs akcji (zł)	6,80	8,50	25%
Średnia cena w okresie (zł)	8,49	9,59	13%
Liczba akcji (szt.)	108 333 998	108 333 998	0%
Kapitalizacja Spółki na koniec roku (zł)	1 066 006 540	940 339 103	-12%
Średni wolumen obrotu na sesję (szt.)	11 244	865	-92%
Cena / Wartość Księgowa	0,87	0,79	-9%
Free float	1,47%	0,55%	-0,92 p.p.

Ceny akcji wg kursów zamknięcia

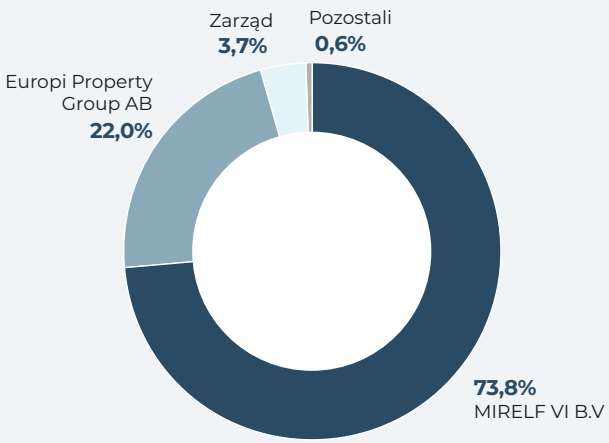
AKCJONARIUSZE

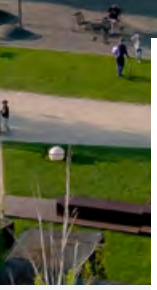
Na dzień publikacji niniejszego raportu podmiotem dominującym wobec Capital Park SA jest spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital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

Na dzień publikacji niniejszego raportu 22,02% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group (https://europi.se/).

Kolejne 3,65% 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 0,28% akcji i głosów na WZA.

UDZIAŁ PROCENTOWY AKCJI I GŁOSÓW NA WZA





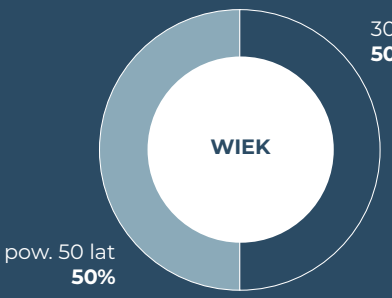
RADA NADZORCZA

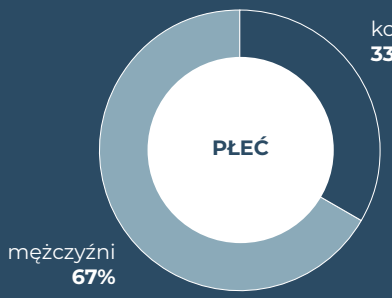
W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nastąpiła jedna zmiana w składzie Rady Nadzorczej. W dniu 13 stycznia 2022 roku Pan Derek Jackobson został odwołany, w jego miejsce w dniu 13 stycznia 2022 roku został powołany Pan Steffen Meinshausen.

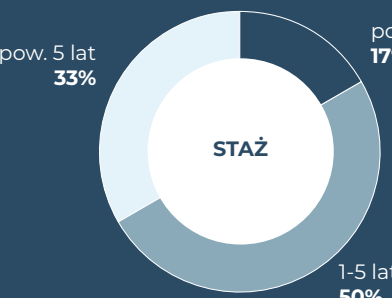
W skład Rady Nadzorczej wchodzą członkowie z wykształceniem m.in. w zakresie prawa, ekonomii i finansów oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Na 31 grudnia 2022 roku średni staż pracy członków Rady Nadzorczej wynosił 5 lat.

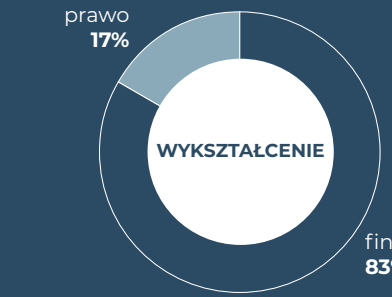
Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Carey Flaherty	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2021	2021	2023
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Steffen Meinshausen	Członek Rady Nadzorczej	2022	2022	2023
Jonathan Willén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

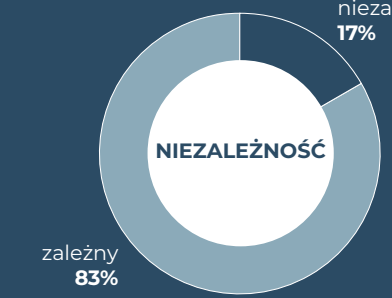
WYMIARY RÓŻNORODNOŚCI RADY NADZORCZEJ











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, Pani 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 nad Menem. 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).

icNotWar

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

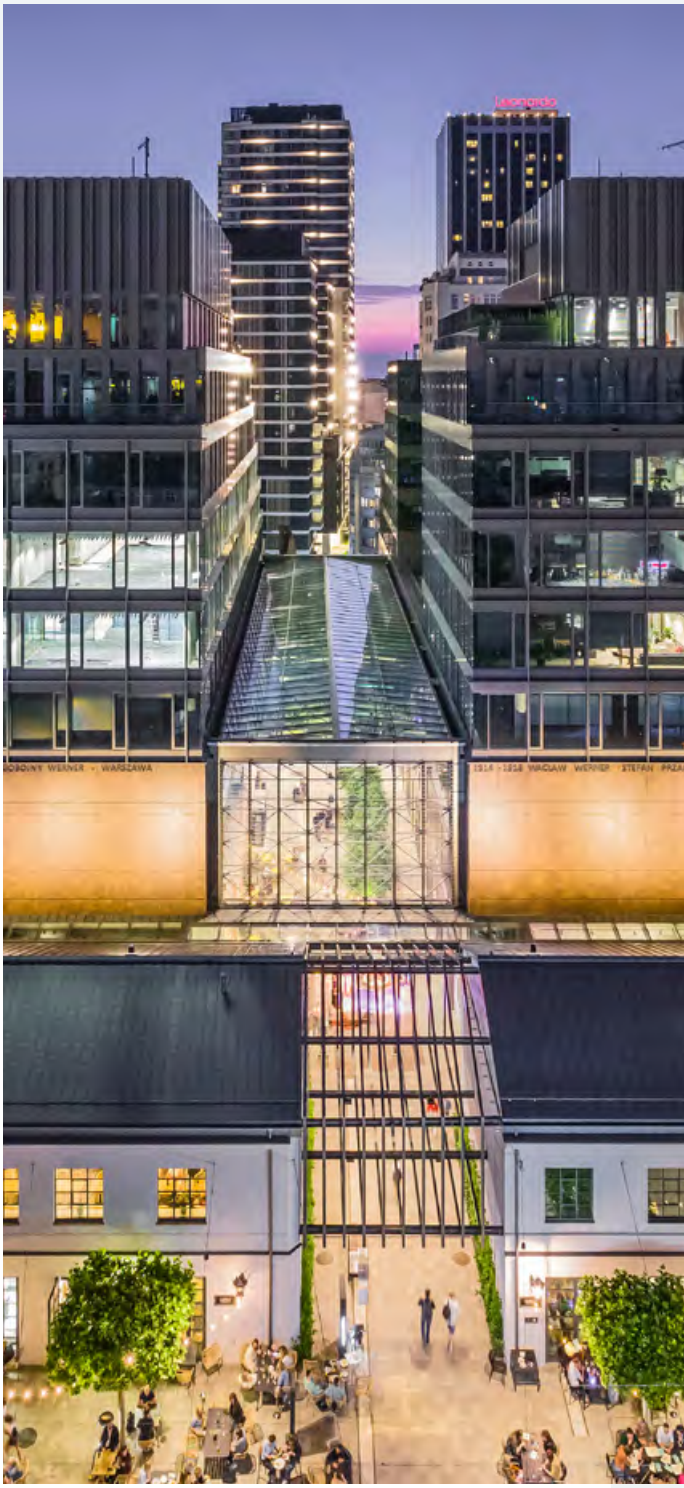
W zakresie zadań i funkcjonowania Komitetu Wynagrodzeń i Komitetu Nominacji stosuje się Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych.

Do zadań komitetu należy m.in.:

- przedstawienie Radzie Nadzorczej 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 Radzie Nadzorczej propozycji w tym zakresie.

Skład:

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

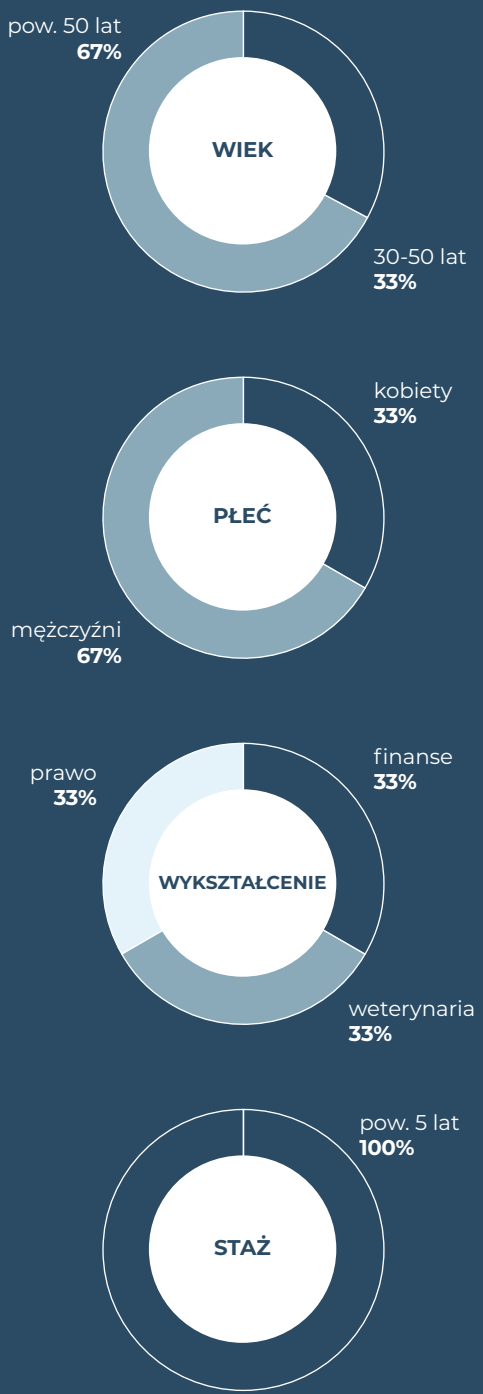


ZARZĄD

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 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

WYMIARY RÓŻNORODNOŚCI



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 budowlany
- Dział wynajmu i sprzedaży
- Relacje inwestorskie

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.

- Dział inwestycji
- Finanse i treasury
- Controlling
- Księgowość
- 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.

- Zarządzanie nieruchomościami
- Dział prawny
- Marketing
- ESG

ZESPÓŁ DS. ESG

Kwestie środowiska naturalnego, społecznych i ładu korporacyjnego są dla nas tak istotne, iż od 2022 roku dwóch z trzech członków Zarządu wchodzi w skład międzydepartamentowego Zespołu ds. ESG. Marcin Juszczyk, Członek Zarządu, CFO i CIO, jest przewodniczącym Zespołu ds. ESG i z ramienia Zarządu jest odpowiedzialny za zarządzanie ESG w Grupie. Współprzewodniczącą Zespołu ds. ESG jest Kinga Nowakowska, Członek Zarządu i Dyrektor Operacyjna Grupy. W skład zespołu ESG wchodzą specjaliści reprezentujący różne działy firmy: dział budowlany, zarządzanie nieruchomościami, finanse i controlling, inwestycje i dział prawny. Zespół odbywa regularne spotkania minimum raz w miesiącu. Prace Zespołu koncentrują się m.in. na : rozwoju programu ESG, regulacjach, szkoleniu i poszerzaniu wiedzy z zakresu ESG, wyznaczaniu celi ESG, integracji i zgodności ESG (dostosowaniu działalności i struktur Grupy do rosnących wymogów ESG), opracowaniu raportu ESG.

ZESPÓŁ DS. ESG

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu, CIO, CFO - odpowiedzialny za ESG w Grupie
Przewodniczący

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna
Współprzewodnicząca

PRZEDSTAWICIELE DZIAŁÓW

- Dział zrównoważonego budownictwa
- Dział inwestycji
- Dział zarządzania nieruchomościami
- Dział prawny i zgodności
- Dział finansów i raportowania

ZADANIA ZESPOŁU ESG

Rozwój strategii ESG

- Opracowanie strategii ESG, w tym wyznaczenie planu dekarbonizacji
- Zarządzanie ryzykami i możliwościami ESG
- Stworzenie strategicznych przewag konkurencyjnych w oparciu o nowe szanse wynikające z ESG
- Zwiększenie świadomości klimatycznej i tematyki ESG (szkolenia i warsztaty)

Integracja ESG z działalnością Grupy

- Przygotowanie zrównoważonych inwestycji
- Certyfikacja budynków
- Identyfikacja luk i braków zgodności z wytycznymi ESG

Wypełnienie oczekiwań interesariuszy

- Zaadresowanie wymogów i ram raportowania ESG (regulacje krajowe, branżowe wytyczne)
- Rozwój najlepszych praktyk w zakresie odpowiedzialności wobec pracowników, różnorodności i poszanowania praw człowieka
- Działania na rzecz zwiększenia transparentności Grupy

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 MIRELF VI 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,
- zatwierdzenie sprawozdania z wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej,
- podział zysku.

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, MIRELF VI 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, ESG.

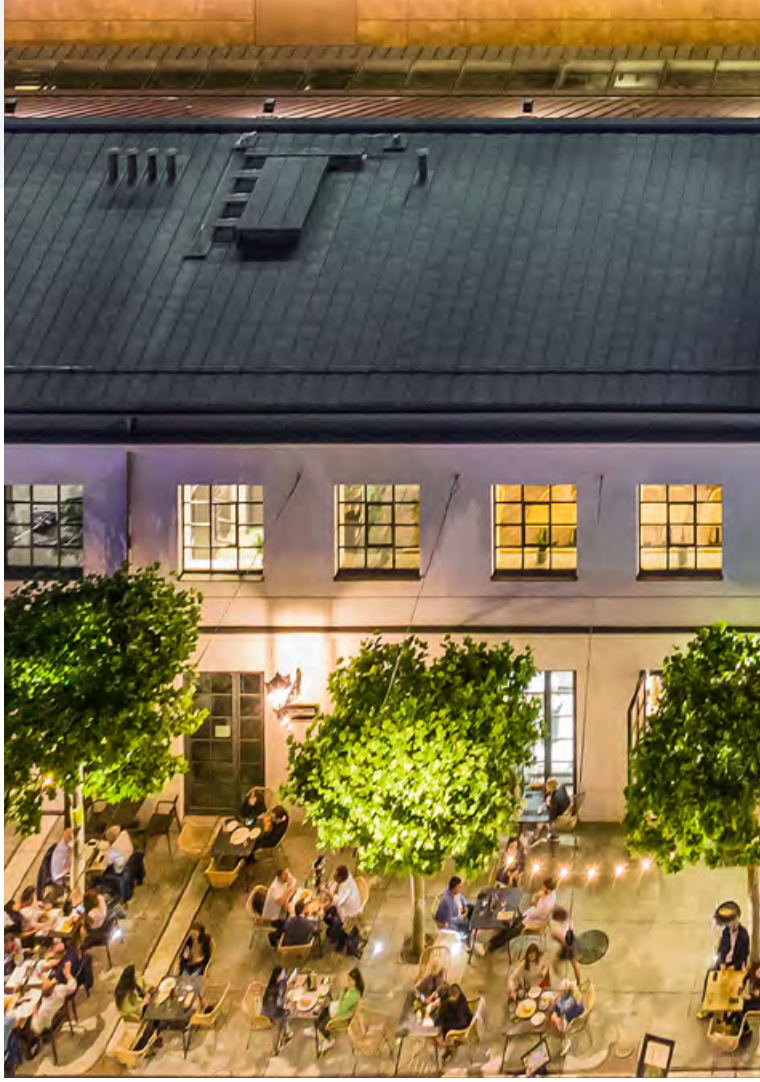
Kinga Nowakowska Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna sprawuje nadzór nad: zarządzaniem nieruchomościami, marketingiem, kwestiami ESG.

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 Prawny i Zgodności 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.

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.

O RAPORCIE

ZAKRES UJAWNIEŃ

Zrównoważony rozwój od wielu lat jest nieodłącznym elementem działań Grupy Capital Park. Przygotowując nasz drugi raport na temat kwestii środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego chcieliśmy pogodzić rosnące oczekiwania zarówno krajowych, jak zagranicznych interesariuszy. Chcąc zapewnić międzynarodową porównywalność pokazywanych przez nas wskaźników zdecydowaliśmy się nie tylko na przygotowanie raportu zgodnego z wymogami Ustawy o rachunkowości, ale też międzynarodowymi standardami raportowania informacji niefinansowej SASB (Sustainability Accounting Standards Board) i wytycznymi odnośnie ujawnień klimatycznych TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Dodatkowo, w niniejszym raporcie interesariusze znajdą więcej ujawnień związanych z raportowaniem zintegrowanym (Wytyczne IIRC), wskaźnikami opisanymi w Rozporządzeniu SFDR oraz w Wytycznych do raportowania ESG.

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 2022 roku 102,0 mln zł, nie posiadamy średniorocznie 500 pracowników wskazanych w Ustawie o rachunkowości.

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

Zagadnienie	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)
	Całkowita energia zużyta dla powierzchni, dla której posiadane są pełne dane o zużyciu, procent energii z sieci, 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)
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)

Zwięzły opis	Numer strony
Powyższe dane zaprezentowane są dla 100% powierzchni portfela, którego Grupa jest całościowym właścicielem, oraz powierzchni projektów joint venture (powierzchnia handlowo-usługowa), proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w wynikach tych projektach. Posiadamy osobne liczniki energii elektrycznej dla wszystkich najemców naszych biur, hotelu i pozostałych nieruchomości.	92
▪ W 2022 roku w naszych nieruchomościach zużyto 23,7 GWh (85 209 GJ) energii elektrycznej. ▪ Energia elektryczna zużyta w naszych nieruchomościach pochodzi z sieci elektroenergetycznej. ▪ Na koniec 2022 roku, podobnie jak na koniec 2021 roku, nie posiadaliśmy własnych źródeł energii odnawialnej. Jesteśmy w trakcie instalacji paneli fotowoltaicznych w Fabryce Norblina do wykorzystania na częściowe zapotrzebowania na energię elektryczną dla części wspólnych powierzchni handlowo-usługowych, o mocy 46 kW (w trakcie). Analizujemy możliwości instalacji odnawialnych źródeł energii w innych naszych nieruchomościach.	91
Wzrost zużycia energii elektrycznej o 55% w porównaniu do zeszłego roku wynoszącego 15,3 GWh (55 049 GJ) wynikał przede wszystkim z prezentacji pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina.	91
Od wielu lat poddajemy nasze nieruchomości certyfikacji ekologicznej według najważniejszych światowych klasyfikacji – BREEAM oraz LEED. Na koniec 2022 roku 81% powierzchni naszych projektów, posiadanych w 100% przez Grupę, posiadało certyfikację.	86
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.	92
▪ Posiadamy dane o zużyciu wody dla wszystkich naszych nieruchomości. ▪ W takim obszarze znajduje się tylko jedna nasza nieruchomość – Street Mall Vis à Vis Łódź – o powierzchni 5 711 m^2 (brak zmian r/r)	89
▪ Łącznie w 2022 roku w naszych nieruchomościach zużyto 114,3 tys. m^3 wody. Największe zużycie wody (ok. 50%) zanotowaliśmy w nieruchomościach biurowych, które stanowią największą część naszego portfela nieruchomości. Szczegóły w tabeli. ▪ W takim obszarze znajduje się tylko jedna nasza nieruchomość – Street Mall Vis à Vis Łódź – o powierzchni 5 712,6 m^2. W 2022 roku w nieruchomości tej zużyto 2 435 m^3 czyli 2,1% całkowitego zużycia wody (w 2021 r. – 2,3%).	89 - 90
Wzrost zużycia wody o 66% w porównaniu do 2021 r. wynoszącego 69,0 tys. m^2 wynikał przede wszystkim z prezentacji pierwszego pełnego roku funkcjonowania Fabryki Norblina. Szczegóły w tabeli.	89
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 – 1 200 m^3). Woda w nich zebrana jest wykorzystywana do spłukiwania toalet i podlewania zieleni w atriach i na terenie budynków; wykorzystujemy armaturę sanitarną o niskim zużyciu wody (np. umywalki z fotokomórkami, perlatory, zmywarki)	89

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 elektrycznej 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)
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)

Nie podpisujemy z naszymi najemcami umów, które zawierałyby klauzulę zwrotu nakładów inwestycyjnych poniesionych na zwiększanie efektywności.	88
Najemcy naszych nieruchomości mogą liczyć m.in. na zarządzanie własnym wpływem na środowisko i klimat dzięki osobnym licznikom wody i częściowo energii elektrycznej.	89
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.	89
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.	101
▪ 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.	101-106
16 projektów: 2 kluczowe projekty generujące dochód, 14 innych nieruchomości, w tym 7 ukończonych projektów generujących dochód, 2 projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji i 5 pozostałych nieruchomości	38-39
Ok. 152 tys. m² GLA, z czego 127 tys. m² konsolidowane w 100%.	38-39
Nie posiadamy powierzchni o pośredniej kontroli.	38-39
Średnio nasze nieruchomości wynajęte są w 95%. Szczegóły w podziale na rodzaj powierzchni znajdują się w tabeli.	38-39

TABELA ZGODNOŚCI Z TCFD

Zagadnienie	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 roli kadry zarządzającej w procesie oceny i zarządzania ryzykami oraz szansami związanymi z klimatem
	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
168, 172-174	Ujawnienia
168, 172-174	Ujawnienia
172-174	Ujawnienia
100-101	Ujawnienia jakościowe
102-103	Ujawnienia
172-174	Ujawnienia
172-174	Ujawnienia
172-174	Ujawnienia
86-100	Wskaźniki ujawnione są w poszczególnych częściach rozdziału o środowisku
99-100	Szacunki emisji gazów cieplarnianych zgodne z GHG Protocol w zakresie 1, 2 i 3 w częściowym zakresie.
-	Brak ujawnień w tym zakresie

TABELA ZGODNOŚCI Z WYTYCZNYMI I ZALECENIAMI MIĘDZYNARODOWEJ RADY DS. SPRAWOZDAWCZOŚCI ZINTEGROWANEJ „IIRC”

Obszar	Numer strony
Organizacja i otoczenie zewnętrzne	133-141
Zarządzanie	154-171
Model biznesowy	10-17
Ryzyka i możliwości	77-78, 101-102, 118-119, 130-132, 150-153
Strategia i alokacja zasobów	19-23
Wyniki	144-147
Perspektywy	20-23
Podejście do raportowania	79-83, 175

TABELA ZGODNOŚCI Z WYTYCZNYMI DO RAPORTOWANIA ESG

	Obszar	Wskaźniki	Numer strony
Środowisko	Zmiana klimatu	E-P1 Emisje gazów cieplarniach	99
		E-P2 Zużycie energii	91-92
		E-P3 Ryzyka i szanse związane z klimatem	101-102
		E-S1 Intensywność emisji gazów cieplarnianych	99
		E-S2 Zarządzanie emisjami	99
	Zasoby naturalne	E-S3 Zużycie wody	89-90
		E-S4 Zarządzanie zasobami wodnymi	89-90
		E-S5 Wpływ na bioróżnorodność	96-97
	Zanieczyszczenia i odpady	E-S6 Zarządzanie odpadami	94-95
Społeczeństwo	Różnorodność	S-P1 Różnorodność w organach nadzorczych	165,168
		S-P2 Wskaźnik równości wynagrodzeń	-
	Zatrudnienie	S-P3 Rotacja zatrudnienia	105
		S-P4 Wolność zrzeszania się i negocjacji zbiorowych	115
		S-S1 Bezpieczeństwo i higiena pracy	110
	Prawa człowieka	S-P5 Polityka praw człowieka	115-116
		S-P6 Procedury należytej staranności dot. praw człowieka	115-116
Ład korporacyjny	Ład korporacyjny	G-P1 Struktura organów zarządczych	156-168
	Etyka biznesu	G-P2 Kodeks etyczny	115-116
		G-P3 Polityka antykorupcyjna	117
		G-P4 Mechanizm zgłaszania naruszeń	116-117
	Bezpieczeństwo i ochrona danych	G-S1 Polityka ochrony danych	116

NOTATKI

GRUPA CAPITAL PARK
https://capitalpark.pl/
http://inwestor.capitalpark.pl/

ADRES
Klimczaka 1
02-797 Warszawa

KONTAKT
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl