

**STANOWISKO ZARZĄDU  
CAPITAL PARK SA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 12 CZERWCA 2019 R.**

**dotyczące: wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Capital Park SA z siedzibą w Warszawie ogłoszonego w dniu 28 maja 2019 r. przez spółkę MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, w którym podmiotem nabywającym jest Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia**

Zarząd spółki **Capital Park SA** z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Spółka**”), na podstawie art. 80 ust. 1 – 2 ustawy z dnia 29 lipca 2009 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej: „**Ustawa**”), poniżej przedstawia stanowisko wobec wezwania ogłoszonego w dniu 28 maja 2019 r. przez spółkę MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia (dalej: „**Wzywający**” lub „**MIRELF**”) do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, w ramach której podmiotem nabywającym jest Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia (dalej: „**Nabywający**” lub „**Townsend**”), uprawniających do wykonywania 66% ogólnej liczby głosów w Spółce (dalej: „**Wezwanie**”).

Zgodnie z treścią Wezwania, zostało ono ogłoszone przez MIRELF, w związku z pośrednim przekroczeniem progu 33% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w wyniku nabycia przez MIRELF 100% udziałów w spółce Townsend.

Na dzień ogłoszenia Wezwania Townsend posiada 70.943.843 akcji zwykłych na okaziciela, co stanowi 65,49% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentuje 65,49% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Przedmiotem Wezwania jest 556.595 akcji stanowiących 0,51% ogólnej liczby akcji Spółki i uprawniających do wykonywania 556.595 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 0,51% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Townsend zamierza osiągnąć samodzielnie 71.500.438 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowi 66,00% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

#### **Podstawa stanowiska Zarządu**

Podstawę prawną niniejszego stanowiska stanowi art. 80 ust. 1 – 2 Ustawy. Niniejsze stanowisko zostało wyrażone na podstawie i po zapoznaniu się z:

- a) treścią Wezwania;

- b) ceną akcji Spółki będących przedmiotem obrotu na GPW z ostatnich sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania.

Na potrzeby oceny wartości godziwej akcji Spółki Zarząd uwzględnił następujące dokumenty:

1. zaudytowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2018;
2. zaudytowane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2018;
3. niezaudytowane jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki za I kwartał 2019 r.

Zarząd Spółki uwzględnił fakt, że aktualnie posiadany przez Townsend pakiet akcji zapewnia możliwość kontroli nad Spółką. Pakiet akcji będących przedmiotem Wezwania nie daje możliwości wpływu na zarządzanie Spółką.

**Opinia dotycząca wpływu Wezwania na interes Spółki, w tym zatrudnienie w Spółce, strategicznych planów tego podmiotu wobec Spółki i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności**

Zgodnie z treścią Wezwania (pkt. 29), Wzywający należy do grupy kapitałowej Madison International Realty, LLC zajmującej się między innymi nabywaniem akcji i udziałów spółek rynku nieruchomości posiadających nieruchomości komercyjne klasy „A” oraz portfele aktywów ulokowane głównie w USA, Kanadzie, Wielkiej Brytanii i Europie Zachodniej. Strategia grupy Madison zakłada utworzenie światowej klasy, globalnej platformy inwestycyjnej zajmującej się zapewnianiem płynności właścicielom nieruchomości oraz inwestorom, którzy w innym przypadku mieliby ograniczone możliwości zrealizowania szybkiego wyjścia z inwestycji nieruchomościowej lub spieniężenia zainwestowanego kapitału. Polska jest jednym z nowych rynków docelowych dla inwestycji grupy Madison. W związku z tym, Wzywający traktuje pośrednie nabycie akcji w Spółce jako inwestycję długoterminową i zamierza rozwijać dotychczasową działalność Spółki nie zmieniając, co do zasady, profilu działalności Spółki, zatrudnienia w Spółce lub miejsca prowadzenia działalności Spółki. Wzywający planuje prowadzić wobec Spółki politykę, której celem będzie budowanie jej wartości poprzez wsparcie i rozwój jej dotychczasowej działalności. Zgodnie z pkt. 30 Wezwania, Nabywający będąc podmiotem zależnym wobec Wzywającego realizuje w pełni cele i plany Wzywającego. W związku z powyższym zamiary Nabywającego są tożsame z zamiarami Wzywającego.

W ocenie Zarządu Spółki Wezwanie jest zgodne z interesem Spółki. Strategiczne plany Townsend wobec Spółki zostały opisane w pkt. 29 Wezwania i w ocenie Zarządu Spółki nie będą miały wpływu na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności.

### **Stanowisko Zarządu Spółki dotyczące ceny proponowanej w Wezwaniu**

Zgodnie z art. 80 ust. 2 Ustawy Zarząd Spółki zobowiązany jest przedstawić stanowisko odnośnie do tego, czy cena proponowana w Wezwaniu odpowiada wartości godziwej Spółki, przy czym dotychczasowe notowania na rynku regulowanym nie mogą być jedynym miernikiem tej wartości.

Grupa Kapitałowa Capital Park sporządza sprawozdanie skonsolidowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz przyjętą przez Zarząd polityką rachunkowości. W myśl przyjętych zasad nieruchomości inwestycyjne, których wartość na dzień 31 marca 2019 r. stanowiła w Grupie Kapitałowej Capital Park 88% sumy bilansowej, są wyceniane zgodnie z MSR 40 wg wartości godziwej.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

- operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby bilansowe,
- własne wyceny menedżerskie oraz wewnętrzne analizy wartości nieruchomości.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danego rodzaju nieruchomości. Szczegóły dotyczące stosowanych metod zostały opisane w Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

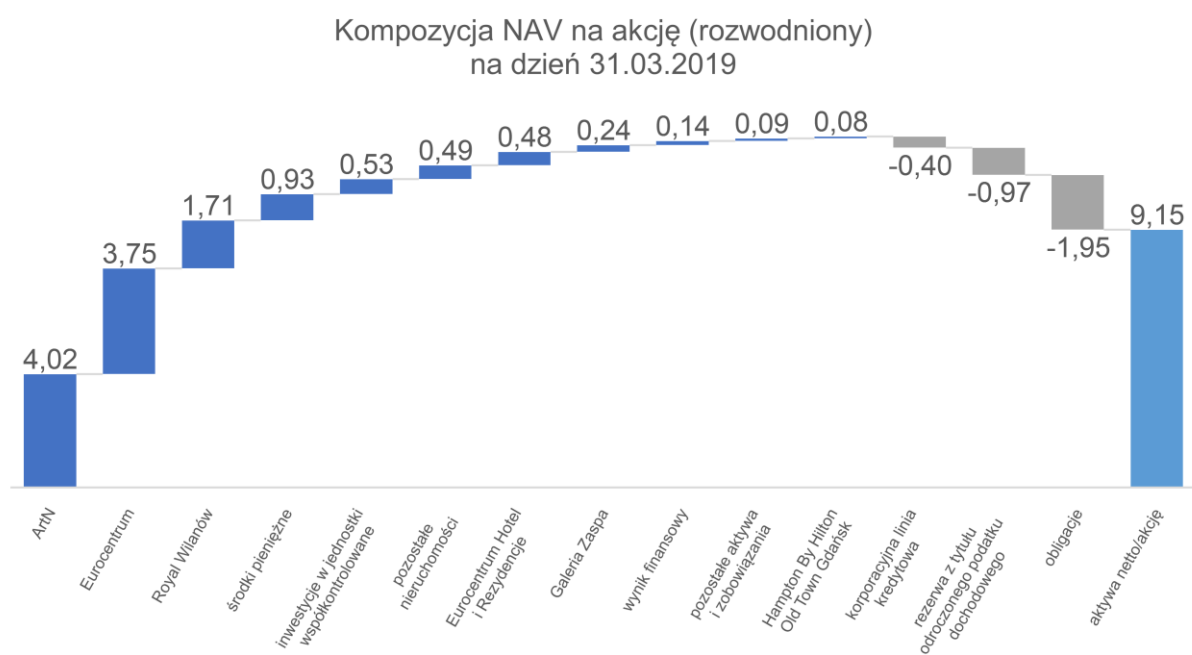
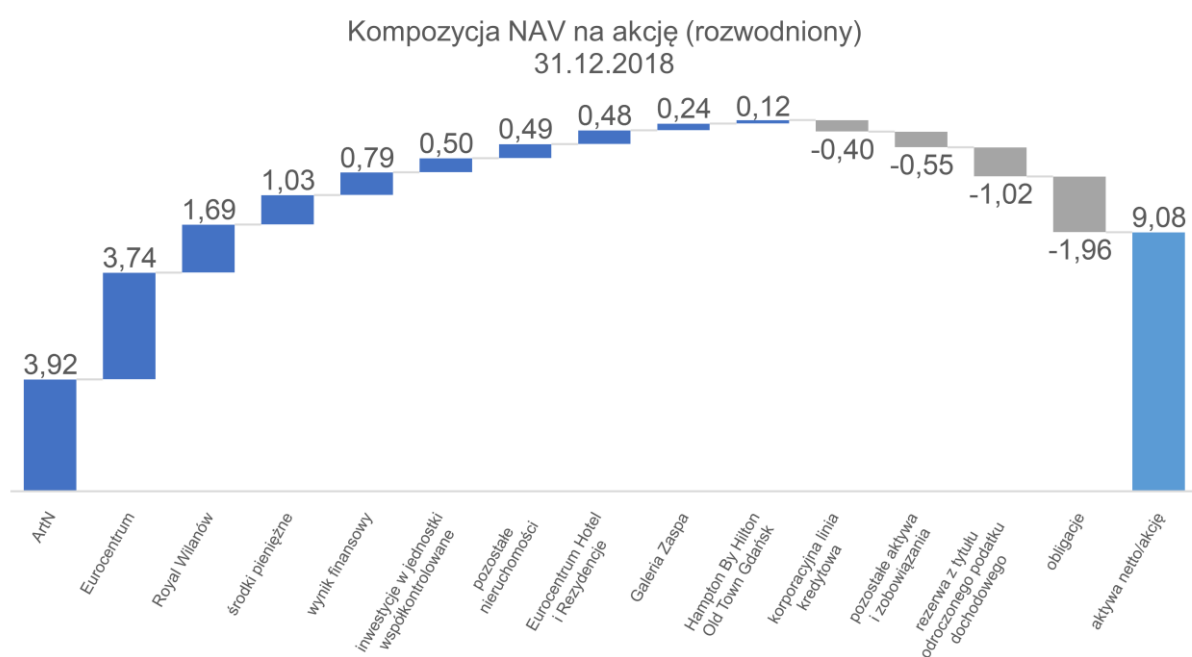
Wycena wartości aktywów i pasywów oraz sprawozdanie finansowe są poddawane audytowi. W naszej opinii oraz w opinii audytora roczne sprawozdanie finansowe za 2018 rok prezentuje w sposób jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej zarówno jednostki dominującej jak i Grupy Kapitałowej Capital Park. Wartość księgowa na akcję, wartość księgowa na akcje rozwodnione oraz EPRA NAV na akcję zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

	2018	Q1 2019	Na dzień wezwania <sup>1</sup>
NAV z wyłączeniem NCI (tys. zł)	974 877	990 057	990 057
EPRA NAV (tys. zł)	1 079 103	1 095 436	1 095 436

NAV/akcję (zł)	9,07	9,21	9,14
NAV/ akcję rozwodniony (zł)	9,08	9,15	9,14
EPRA NAV rozwodniony (zł)	10,05	10,12	10,11
Liczba akcji (szt.)	107 495 143	107 495 143	108 333 998
Rozwodniona liczba akcji (szt.)	107 355 738	108 206 899	108 333 998

<sup>1</sup> Wartość NAV i EPRA NAV przyjęto według stanu na dzień 31 marca 2019 roku

Wartość najistotniejszych składników bilansowych w przeliczeniu na jedną akcję (przy uwzględnieniu rozwodnionej liczby akcji) oraz wpływ poszczególnych składników na wartość aktywów netto przypadających na jedną akcję ilustrują poniższe wykresy.

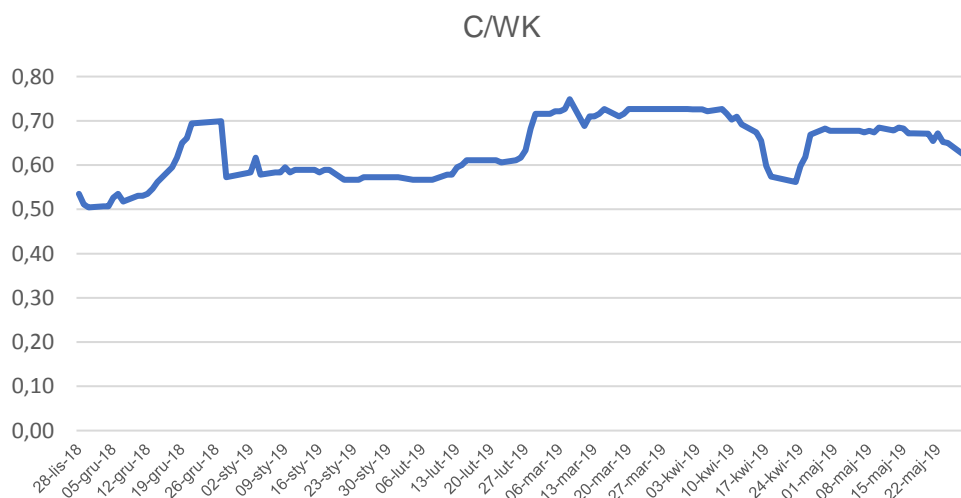
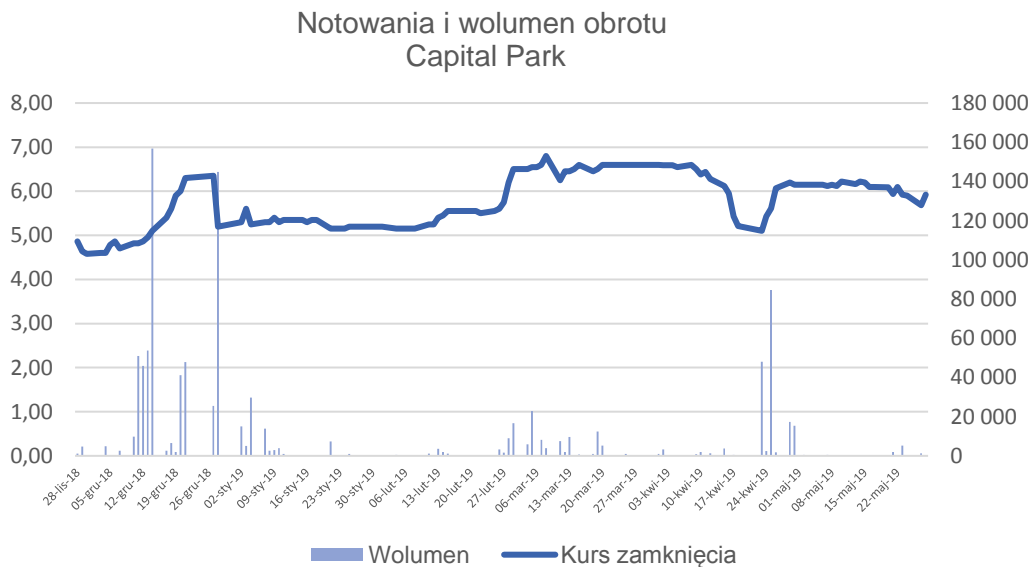


W opinii Zarządu wartość godziwa aktywów netto przypadających na jedną akcję, ustalona na podstawie dokumentów:

1. zaudytowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2018;
2. zaudytowane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2018;
3. niezaudytowane jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki za I kwartał 2019 r.

mieści się w przedziale 9,08 – 10,12 zł.

Cena akcji Spółki w ciągu 6 miesięcy poprzedzających datę ogłoszenia wezwania kształtowała się znacznie poniżej wartości księgowej przypadającej na jedną akcję. Poniższy wykres prezentuje kurs akcji Spółki w notowaniach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.



W omawianym okresie kurs zamknięcia akcji Spółki kształtował się w przedziale od 4,58 do 6,80 zł, średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu w tym okresie wyniosła 5,74 zł a średnie dyskonto do wartości księgowej na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosło 37%.

Należy pamiętać, iż na kurs akcji ma wpływ szereg czynników rynkowych związanych z aktualną sytuacją na rynku kapitałowym, dynamiką popytu na akcje i ich podażą, strukturą akcjonariatu Spółki, w szczególności poziomem realnego free float, indywidualną sytuacją poszczególnych znaczących akcjonariuszy oraz wynikowo płynnością akcji. Wymienione czynniki w znacznym stopniu negatywnie wpływały na wolumeny transakcji akcjami Spółki i w rezultacie w znaczącym stopniu przyczyniały się do utrzymującego się istotnego dyskonta.

Cena zaoferowana przez MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie w Wezwaniu na poziomie 5,74 zł za akcję, zawiera zatem istotne 37% dyskonto w stosunku do wartości księgowej przypadającej na jedną akcję na dzień 31 marca 2019 roku, aczkolwiek jednocześnie odpowiada średniej arytmetycznej ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu w okresie 6 miesięcy poprzedzających wezwanie.

W związku z powyższym w opinii Zarządu cena zaoferowana w wezwaniu nie odpowiada wartości godziwej Spółki (mierzonej jako wartość aktywów netto Grupy Kapitałowej Capital Park przypadających na jedną akcję), lecz poprawnie odzwierciedla wartość rynkową akcji w kontekście notowań akcji Spółki z ostatnich 6 miesięcy.

## **Zastrzeżenie**

Z uwagi na liczbę akcji objętych Wezwaniem, Spółka nie zasięgnęła opinii zewnętrznego podmiotu (biegłego) na temat ceny akcji w wezwaniu.

Każdy inwestor podejmując decyzję dotyczącą posiadanych akcji w Spółce w związku z Wezwaniem i stanowiskiem Zarządu, powinien na podstawie wszystkich stosownych informacji, w tym dostarczonych przez Wzywającego oraz informacji ze Spółki, w szczególności przekazywanych w wykonaniu obowiązków informacyjnych, dokonać własnej oceny ryzyka inwestycyjnego związanego ze zbyciem lub dalszym posiadaniem akcji, włączając też indywidualną poradę lub rekomendację od licencjonowanych doradców w zakresie niezbędnym do podjęcia odpowiedniej decyzji. Decyzja odośnie ewentualnej sprzedaży akcji Spółki w odpowiedzi na Wezwanie stanowi niezależną indywidualną decyzją akcjonariusza Spółki. Podejmując decyzję należy uwzględnić ryzyko inwestycyjne, prawne oraz konsekwencje podatkowe.

Stanowisko Zarządu nie stanowi rekomendacji dotyczącej transakcji na akcjach.

Warszawa, dnia 12 czerwca 2019 r.

**Zarząd Spółki**

---

Jan Motz  
Prezes Zarządu

---

Marcin Juszczyk  
Członek Zarządu

---

Kinga Nowakowska  
Członek Zarządu