GRUPA CAPITAL PARK

RAZEM TWORZYMY WARTOŚĆ

PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJE SERII D

5 – 19 GRUDNIA 2014 R.

Agenda

GRUPA CAPITAL PARK

- Zastrzeżenia prawne
- Parametry emisji
- Informacje o Emitencie
- Struktura akcjonariatu
- Najważniejsze projekty
    - Najważniejsze zrealizowane projekt
    - Kluczowe prowadzone inwestycje
    - Planowane inwestycje
- Portfel nieruchomości
- Przewagi konkurencyjne
- Główne czynniki ryzyka i zagrożenia
- Rynek powierzchni biurowych w Polsce
- Rynek powierzchni handlowej w Polsce
- Załączniki:
    - Wybrane skonsolidowane dane finansowe
- Kontakt

Zastrzeżenie prawne

Przedmiotowy materiał ma wyłącznie charakter promocyjny lub reklamowy i nie może stanowić podstawy do podjęcia decyzji inwestycyjnej.

W dniu 24 listopada 2014 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie w związku z publicznymi ofertami obligacji emitowanych w ramach programu emisji obligacji do kwoty 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych).

Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie (www.capitalpark.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej oferującego obligacje Nobel Securities S.A. (www.noblesecurities.pl).

Zastrzeżenie prawne

GRUPA CAPITAL PARK

Spółka pod firmą Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie **(„Emitent"; „Spółka")**, rozpoczęła ofertę publiczną **650.000 (słownie: sześćset pięćdziesiąt tysięcy)** sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela **serii D** o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każda (**„Obligacje"; „Oferta"**), emitowanych przez Spółkę w ramach programu emisji obligacji denominowanych w złotych polskich do kwoty 100.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych) (**„Program Emisji Obligacji"**) na podstawie zatwierdzonego w dniu 24 listopada 2014 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego **(„KNF")** prospektu emisyjnego podstawowego (**„Prospekt"**) sporządzonego przez Emitenta w związku z Ofertą Publiczną w ramach Programu Emisji Obligacji.

Oferta Obligacji przeprowadzana jest zgodnie z art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 730, z późn. zm.) **(„Ustawa o obligacjach")** w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 28 czerwca 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382) **(„Ustawa o ofercie")**.

Wszystkie terminy użyte w niniejszym materiale, pisane wielką literą, posiadają wyłącznie znaczenie nadane im w Prospekcie i tak też powinny być rozumiane przez Inwestorów.

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie **(„Noble Securities", „Oferujący")**, jako firmie inwestycyjnej, pełnienie funkcji jedynego oferującego Obligacje.

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje, w Dniu Emisji, zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Oferującego. Po zapisaniu Obligacji w Ewidencji Emitent podejmie niezwłocznie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst prowadzonego przez GPW i BondSpot.

Zwraca się uwagę, że pełne informacje na temat Spółki i Oferty można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia Prospektu, Podstawowych Warunków Emisji oraz Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D i ewentualnych aneksów do Prospektu i komunikatów aktualizujących, które zostały udostępnione do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.capitalpark.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej oferującego Nobel Securities S.A. (www.noblesecurities.pl).

W niniejszym materiale (**„Prezentacja"**) zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają aktualny stan faktyczny.

Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone szeregiem ryzyk i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów, co stanowi ryzyko inwestycyjne. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne.

Zastrzeżenie prawne

Emitent nie ma obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego.

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, oferta, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta.

Prezentacja nie stanowi również oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121). Prezentacja, ani żaden jej zapis nie stanowi rekomendacji w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców (Dz. U. Nr 206, poz. 1715), porady inwestycyjnej, porady prawnej ani podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora.

Niniejszy materiał może być rozpowszechniany wyłącznie przez Emitenta i nie może być udostępniany ani wykorzystywany przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Emitenta.

Emitent zwraca uwagę, że ani niniejszy materiał nie był przedmiotem akceptacji lub zatwierdzenia przez organ nadzoru, w tym przez KNF.

Informacje zamieszczone w niniejszej prezentacji nie podlegają ani nie mogą być przekazywane do celów i nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, publikacji i dystrybucji, bezpośrednio ani pośrednio, w całości bądź w części, poza terytoriom Rzeczypospolitej Polskiej.

Niniejszy materiał stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o oświadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jednolity z dnia 15 października 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1422) i jest upowszechniany wyłącznie w celu reklamy lub promocji działalności Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie oraz na jej zlecenie (adres e-mail do korespondencji w sprawie Prezentacji : j.zielinska@capitalpark.pl)

Parametry emisji

GRUPA CAPITAL PARK

Oprocentowanie	WIBOR 3M + 4,3 p.p.
Typ oprocentowania	Zmienne
Wypłata odsetek	Co trzy miesiące
Okres do wykupu	3 lata
Zabezpieczenie	Brak
Cel emisji	Obniżenie kosztów finansowych poprzez przedterminowy wykup obligacji serii A o wartości nominalnej 65 000 000 zł
Wartość emisji	65 000 000 zł
Minimalny zapis	Nie mniej niż 5 000 zł
Wartość nominalna	100 zł
Cena emisyjna	Równa wartości nominalnej
Planowany termin pierwszej subskrypcji	5 – 19 grudnia 2014
Planowany termin przydziału pierwszej emisji	23 grudnia 2014

GRUPA CAPITAL PARK

Grupa Capital Park jest jedną z czołowych i najbardziej dynamicznie rozwijających się firm inwestujących na rynku nieruchomości w Polsce. Od ponad 10 lat zajmuje się realizacją projektów nieruchomościowych i zarządzaniem nimi, specjalizując się w skomplikowanych projektach deweloperskich o ponadprzeciętnych marżach.

spółka notowana na GPW

Grupa Capital Park

2003	Historia Grupy sięga roku 2003, kiedy to Jan Motz i Jerzy Kowalski – znani i szanowani w Polsce przedsiębiorcy, mający wieloletnie doświadczenie zawodowe w branży nieruchomości, założyli spółkę Capital Park sp. z o.o. (obecnie CP Management sp. z o.o.).
2005	Rozpoczęcie współpracy z Grupą Patron Capital Partners. Wspólny zakup spółki Neptun Film, będącej właścicielem kilkudziesięciu lokali kinowych w Polsce.
2007 - 2009	W latach 2007 - 2009 Grupa poszerzyła zakres swojej działalności o nabywanie nowych rodzajów nieruchomości, w tym: nabycie inwestycji Eurocentrum z jednym istniejącym budynkiem Alfa oraz rozpoczętą budową kolejnych trzech budynków, zakup działki w Wilanowie pod budowę inwestycji biurowo-handlowej Royal Wilanów, nabycie terenów po dawnej fabryce Norblina w centrum Warszawy oraz innych gruntów inwestycyjnych w Warszawie, Wilanowie i Łodzi.
2011	Oddanie do użytku budynku biurowego Racławicka Point w Warszawie i pierwszego Street Mall Vis à Vis w Radomiu.
2012	Rozpoczęcie budowy Eurocentrum Office Complex (Etap I - budynki Beta i Gamma) w Warszawie.
2013	Utworzenie pierwszego na polskim rynku nieruchomości funduszu „dywidendowego” oraz sprzedaż 85% certyfikatów funduszu za łączną kwotę 63,7 mln zł. Debiut Spółki na rynku podstawowych GPW w Warszawie (IPO o wartości 136 mln zł). Rozpoczęcie budowy inwestycji Royal Wilanów.
2014	Zakończenie budowy I fazy Eurocentrum Office Complex (budynki Beta i Gamma). Budowa Royal Wilanów. Otwarcie drugiego Street Mall Vis à Vis w Łodzi. Dalszy rozwój projektów, m.in. programu Art Norblin.

Zarys działalności

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości ze znacznym potencjałem wzrostu wartości w różnych segmentach rynku nieruchomości, budowa ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami, tj. m.in. przez:

- wyszukiwanie optymalnych funkcji dla nabywanych/posiadanych nieruchomości,
- opracowywanie funkcjonalnych, ekologicznych i atrakcyjnych dla najemców i nabywców koncepcji i projektów architektonicznych,
- zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w procesie deweloperskim,
- budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów,
- poprawę zarządzania istniejącymi budynkami zgodnie z najlepszymi światowymi standardami,
- optymalny dobór najemców dla danej nieruchomości i komercjalizację powierzchni maksymalizującą osiągany stabilny dochód z najmu,
- optymalizację prowadzonej działalności operacyjnej i nieruchomościowej pod kątem kosztowym i wydobywania największego potencjału z posiadanych nieruchomości,
- sprzedaż nieruchomości, portfeli nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach w sposób maksymalizujący zwrot na zaangażowanym kapitale.

Grupa osiąga dochody z najmu oraz ze sprzedaży nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach. Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy mają również zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych zarządzanych przez Grupę.

Strategia Grupy na najbliższe lata zakłada koncentrację na działalności związanej z jej aktualnymi projektami deweloperskimi i na budowie wartości, zarówno przez realizację tych projektów, jak i przez aktywne nimi zarządzanie oraz poszukiwanie nowych konkretnych możliwości inwestycyjnych, które mogą zapewnić ponadprzeciętne stopy zwrotu skorygowane o ryzyko.

Kluczowe czynniki wzrostu wartości portfela Grupy

Oczekuje się, że kluczowym czynnikiem wzrostu wartości portfela Grupy w najbliższych latach będą prowadzone **aktualnie procesy inwestycyjne w trzech unikalnych projektach zlokalizowanych w Warszawie**:

- **Eurocentrum Office Complex – Faza II (Delta)** – projekt biurowy o łącznej powierzchni najmu w tym etapie ok. 27 242 m^2 zlokalizowany przy Al. Jerozolimskich, którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 r.,

- **Royal Wilanów** – projekt biurowo-handlowy o łącznej powierzchni najmu 36 707 m^2, zlokalizowany w centralnym punkcie Wilanowa, którego budowa rozpoczęła się w sierpniu 2013 r., oraz

- **Art Norblin** – unikalny projekt wielofunkcyjny, łączący istniejącą zabytkową przestrzeń historycznej fabryki Norblina z nowoczesną architekturą o łącznej powierzchni najmu 64 651 m^2, zlokalizowany w ścisłym centrum Warszawy, u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, będący obecnie w fazie przygotowań, dla którego Grupa uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę.

Eurocentrum Office Complex

Royal Wilanów

Art Norblin

Skład Zarządu

Wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani w dniu 23 października 2013 roku na okres wspólnej pięcioletniej kadencji.

Jan Motz – Prezes Zarządu
Posiada 28-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Jest współzałożycielem Grupy i Prezesem Zarządu Capital Park SA od momentu jej zawiązania. Wcześniej był założycielem i udziałowcem spółki Communication One Inc., w skład której wchodziła między innymi spółka Call Center Poland S.A. – największe wówczas centrum obsługi klientów. W latach 1986-2001 Jan Motz był właścicielem spółki Progressive Development Inc., która realizowała szereg inwestycji i projektów deweloperskich w Stanach Zjednoczonych.

Jerzy Kowalski – Członek Zarządu
Posiada 16-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości. Jest współzałożycielem Grupy oraz Członkiem Zarządu Capital Park SA od momentu jej powstania. W latach 1996-2006 był członkiem zarządu i udziałowcem spółki Kinoplex sp. z o.o., zarządzającej siecią Multipleksów w Polsce.

Marcin Juszczyk – Członek Zarządu
Posiada 9-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Jest członkiem zarządu Capital Park SA od momentu jej zawiązania. W latach 1995-1997 pracował w Agencji Doradztwa Gospodarczego AM Jesiołowscy jako konsultant, zajmując się wycenami przedsiębiorstw. W latach 1997-2001 pracował jako lider projektów w Normax sp. z o.o. (należącej do międzynarodowej grupy doradczej Hogart). W latach 2001-2006 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Call Center Poland S.A. W latach 2004-2005 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie, a od 2005 roku jest dyrektorem inwestycyjnym Grupy. Od 2010 roku posługuje się tytułem ACCA (Association of Chartered Certified Accountants).

Michał Koślacz – Członek Zarządu
Posiada 10-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości. Jest członkiem zarządu Capital Park SA od momentu jej zawiązania. Od 2005 roku pełni funkcję dyrektora finansowego Grupy Capital Park. W latach 2001-2005 był audytorem w firmie Salustro Reydel w Warszawie i Paryżu, gdzie specjalizował się w spółkach z branży nieruchomości oraz budowlanych. Wcześniej w latach 2000-2001 pracował w spółce Zakłady Chemiczne Hajduki SA jako analityk finansowy.

Struktura akcjonariatu

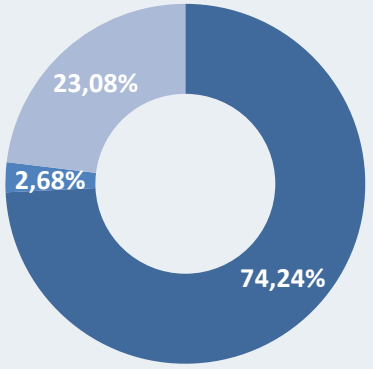
Podmiotem dominującym wobec Capital Park S.A. są **Fundusze II i III z grupy Patron Capital Partners**, która pośrednio posiada **74,24%** kapitału zakładowego Spółki. Grupa Patron Capital Partners to jedna z wiodących grup funduszy inwestujących w nieruchomości w Europie, która zarządza kapitałem o szacunkowej wartości 2,5 mld EUR.

Grupa Patron Capital Partners jest strategicznym inwestorem Grupy Capital Park od 2005 roku.

Kolejne **2,68%** akcji Spółki należy do współzałożyciela Grupy Capital Park, tj. **Jana Motza** – Prezesa Zarządu.

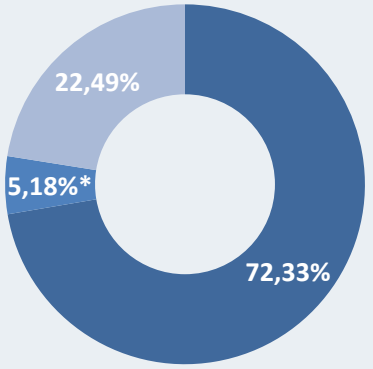
Akcjonariat rozproszony (tzw. **free float**) posiada **23,08%** akcji Spółki, w tym głównie czołowe polskie fundusze emerytalne.

Udział procentowy w kapitale zakładowym



CP Holdings S.à r.l | Jan Motz | Pozostali akcjonariusze

Udział procentowy głosów w Walnym Zgromadzeniu



CP Holdings S.à r.l | Jan Motz | Pozostali akcjonariusze

**Jan Motz posiada 2 765 240 akcji imiennych serii F uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.*
CP Holdings S.à r.l. – podmiot współkontrolowany przez fundusze Patron Capital Partners.
Źródło: Emitent

Najważniejsze projekty

Grupa Capital Park koncentruje swoją aktywność przede wszystkim na warszawskim rynku nieruchomości, gdzie zlokalizowane są jej trzy kluczowe inwestycje:

EUROCENTRUM OFFICE COMPLEX
powierzchnia: 70 425 m^2
status prac:
Etap I – ukończony czerwiec 2014
Etap II - ukończenie III kw. 2015

ROYAL WILANÓW
powierzchnia: 36 707 m^2
status prac: w budowie
planowane ukończenie: III kw. 2015

ART NORBLIN
powierzchnia: 64 651 m^2
status prac: w przygotowaniu
planowane ukończenie: I kw. 2018

Najważniejsze zrealizowane projekty

GRUPA CAPITAL PARK

Eurocentrum Office Complex (Etap I)

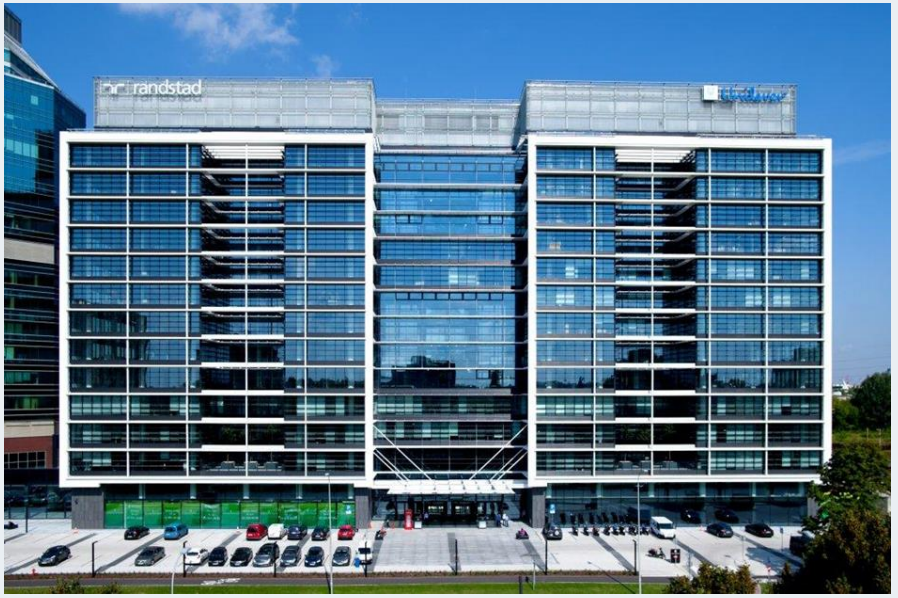
eurocentrum

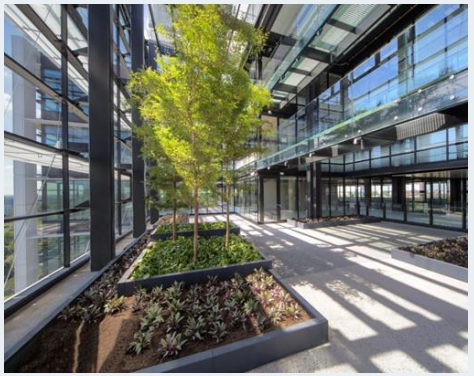
Inwestycja zlokalizowana jest w Warszawie

przy Al. Jerozolimskich na odcinku pomiędzy Rondem Zawiszy a Dworcem Zachodnim. W ramach kompleksu funkcjonuje już jeden budynek, opisany dalej jako projekt Eurocentrum *Alpha*.

Emitent rozpoczął budowę I Fazy kompleksu Eurocentrum w drugim kwartale 2012 r. W maju 2014 r. oddano do użytkowania budynki *Beta* oraz *Gamma – Etap I* (łączna powierzchnia netto najmu około 43 183 m^2). Łączna planowana powierzchnia netto najmu całego kompleksu obiektu ma wynieść około 70 tys. m^2.

Prowadzony jest proces podpisywania umów z najemcami. Zalety budynku doceniły takie międzynarodowe firmy jak m.in. Unilever, Imtech Polska, Tebodin, Qumak, CEPD Management (Pelion SA), Randstad Polska, Group One.





Najważniejsze zrealizowane projekty

eurocentrum

Eurocentrum Alpha

Budynek stanowiący część Kompleksu Biurowego Eurocentrum Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie.

Budynek został nabyty przez Grupę w 2007 roku.

Łączna powierzchnia budynku wynosi 15 054 m².

RACŁAWICKA POINT

Racławicka Point

Biurowiec przy ulicy Racławickiej w Warszawie oddany w 2011 roku.

Łączna powierzchnia najmu wynosi 2 444 m².

Najważniejsze zrealizowane projekty

Street Mall Vis à Vis Radom

Budynek zlokalizowany w Radomiu

Gdańsk Cristal

Budynek zlokalizowany w Gdańsku.

Najważniejsze zrealizowane projekty

Warszawa Sobieskiego

Budynek zlokalizowany w Warszawie.

Powierzchnia budynku wynosi 3 748 m^2.

Rezydencje Pałacowa, Warszawa

Rezydencje Pałacowa to inwestycja zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie Parku Natolińskiego oraz Miasteczka Wilanów.

W ramach pierwszego etapu inwestycji powstały 24 luksusowe wille.

Najważniejsze zrealizowane projekty

GRUPA CAPITAL PARK

Real Estate Income Assets FIZ AN

W 2013 roku Grupa Capital Park stworzyła jeden z pierwszych na polskim rynku nieruchomości fundusz dywidendowy Real Estate Income Assets FIZ AN. Wydzieliła do niego 39 gotowych nieruchomości handlowych typu high-street generujących stabilne przepływy pieniężne. Fundusz zakłada regularną wypłatę dywidendy na poziomie 7% w skali roku.

W lipcu i sierpniu 2013 roku Grupa z powodzeniem sprzedała w ofercie prywatnej 85% certyfikatów w Funduszu i uzyskała wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 63,7 mln zł. Grupa pozostaje podmiotem zarządzającym tym portfelem, posiada kontrolę nad funduszem na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Open TFI oraz pozostanie właścicielem nie mniej niż 15% certyfikatów funduszu przez co najmniej 3 lata po dokonanej sprzedaży. Zarząd przewiduje tworzenie kolejnych podobnych funduszy inwestycyjnych, w których Grupa odgrywać będzie aktywną rolę w zarządzaniu portfelem oraz nieruchomościami.

Kluczowe prowadzone inwestycje

Hazel Investment sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta uruchomiła kredyt na finansowanie biurowca Royal Wilanów, zlokalizowanego na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie.

Osiągnięto wymagany przez bank poziom wkładu własnego oraz komercjalizacji obiektu, co pozwoliło na uruchomienie pierwszej transzy kredytu. Łączna kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego przez PKO Bank Polski SA wynosi 61,1 mln euro.

Royal Wilanów

Grupa jest właścicielem gruntu położonego w warszawskiej dzielnicy Wilanów, przy ul. Klimczaka, na którym realizuje inwestycję składającą się z powierzchni biurowej, handlowej oraz trzypoziomowego garażu.

Łączna powierzchnia biurowa i handlowa najmu ma wynieść około 36 707 m^2

Kluczowe prowadzone inwestycje

Eurocentrum Office Complex jest największym, certyfikowanym na poziomie „GOLD” przez organizację LEED (Leadership in Energy and Environment Design) biurowcem o bardzo przestronnych, nowoczesnych wnętrzach, zaprojektowanym przez jedną z najbardziej znanych i cenionych pracowni architektonicznych w Polsce – PRC Architekci sp. z o.o. Ten jeden z największych w Polsce biurowców ekologicznych w budowie jest bardzo efektywny kosztowo dla najemców.

Eurocentrum Office Complex (Etap II)

Faza II projektu Eurocentrum Office Complex rozpoczęła się we wrześniu 2014 r.

Na datę Prospektu budowa finansowana jest z wkładu własnego, Grupa jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego.

Kluczowe prowadzone inwestycje

GRUPA CAPITAL PARK

Street Mall Vis a Vis Łódź

W dniu 18 lutego 2014 r. Grupa rozpoczęła budowę inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź, stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience o całkowitej powierzchni najmu 5 646 m^2.

Inwestorem jest spółka celowa Diamante Investments sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta.

Obiekt powstał w Łodzi przy ulicy Zgierskiej.

Otwarcie centrum nastąpiło w grudniu 2014 r.

Planowane inwestycje

Obecnie Grupa doprowadziła do połączenia terenu z ulicą Prostą, co umożliwi opracowanie korzystnych rozwiązań komunikacyjnych. Projekt posiada wiążącą decyzję o warunkach zabudowy. Grupa uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Grupa podpisała również pierwsze umowy najmu, w tym umowę z siecią delikatesów Piotr i Paweł.

Art Norblin

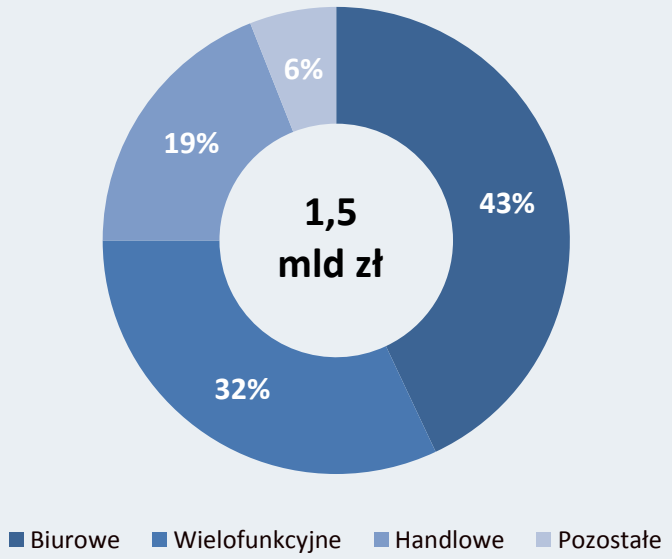
Unikalny projekt łączący zabytkową przestrzeń historycznej Warszawy z nowoczesną architekturą uzupełniającą projekt o najwyższej jakości funkcje biurowe, usługowe i handlowe. Nieruchomość zlokalizowana u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej to ostatnie 2 hektary niezabudowane w sercu stolicy, zabytkowa fabryka o unikalnym klimacie, zlokalizowana przy nowo budowanej linii metra (470 metrów od stacji Rondo Daszyńskiego i 370 metrów od stacji Rondo ONZ).

Struktura portfela nieruchomości Grupy

Grupa posiada **zdywersyfikowany portfel nieruchomości obejmujący 75 projektów** zlokalizowanych w 36 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu około 251 tys. m^2, składającej się z projektów biurowych, handlowych, wielofunkcyjnych i pozostałych.

Wartość godziwa portfela wynosi około **1,5 mld zł**. Ponad połowę wartości portfela stanowiły nieruchomości ukończone.

Struktura nieruchomości inwestycyjnych wg wartości



Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 3 kwartały 2014 r., Emitent
Projekty wielofunkcyjne charakteryzują się połączeniem funkcji biurowej i handlowej .

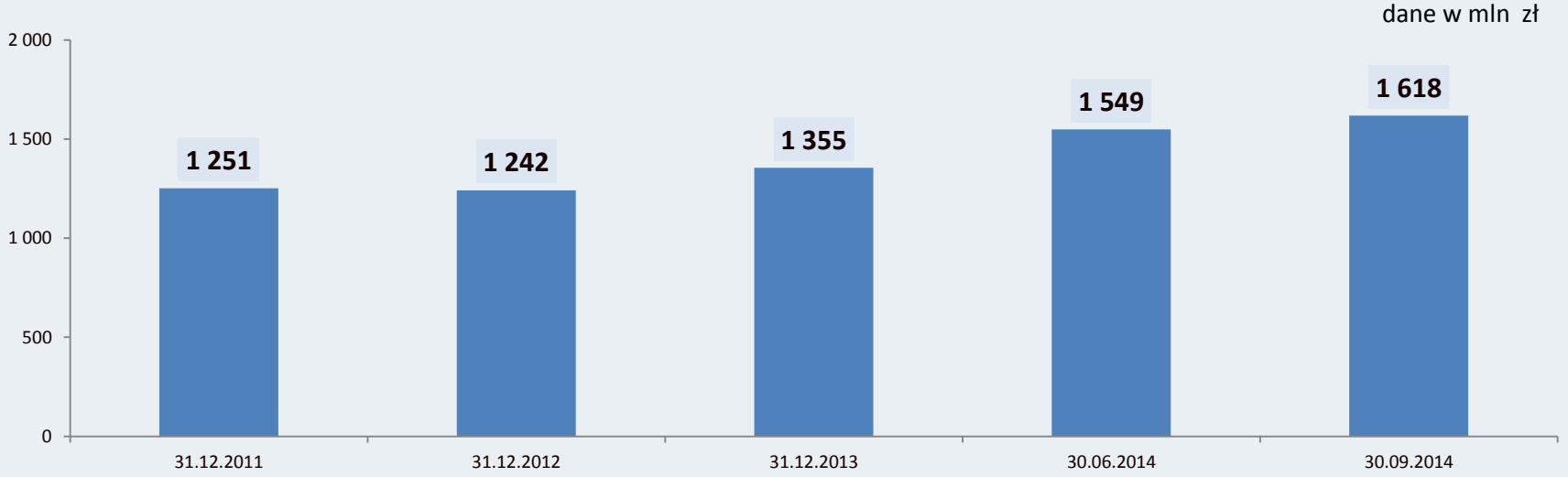
Źródło: Emitent

Przewagi konkurencyjne

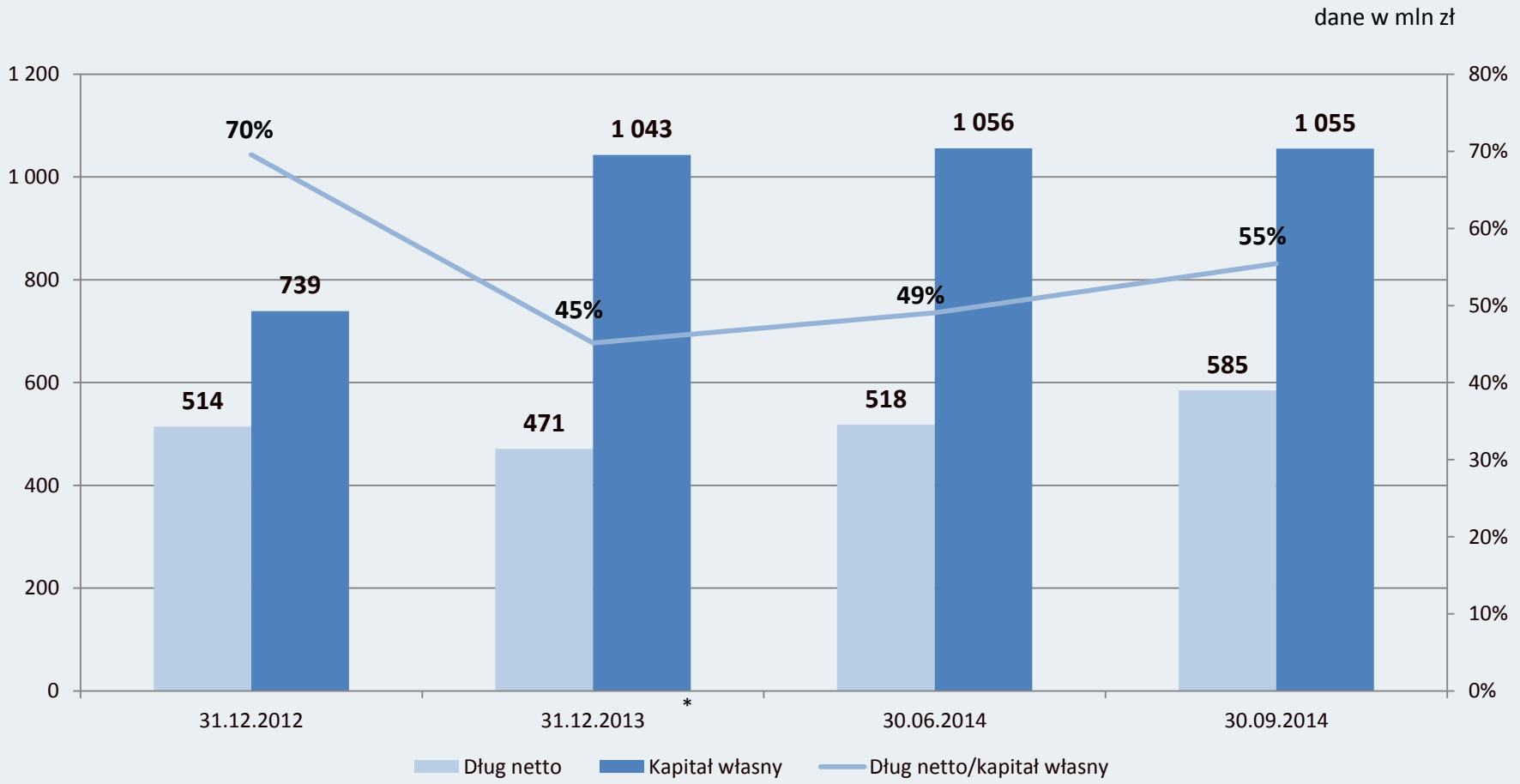
- **Bezpieczna struktura kapitałowa** – strukturę finansowania Emitenta charakteryzuje wskaźnik ***dług netto/kapitały własne*** na dzień 30.09.2014 r. na poziomie **0,55**.

- **Pozycja gotówkowa –** na dzień 30.09.2014 r. Grupa posiadała ponad **112,6 mln zł** środków pieniężnych i jednocześnie **40,9 mln zł** krótkoterminowego zadłużenia finansowego.

- **Rosnąca wartość portfela nieruchomości**



Poziom zadłużenia Grupy Capital Park



Źródło: Emitent.

Dane na dzień 30.09.2014 r.

**Na wzrost kapitałów własnych w 2013 r. w znaczącym stopniu wpłynęły: konwersja pożyczek od udziałowców na kapitał własny (91,2 mln zł), sprzedaż akcji w ramach pierwszej publicznej oferty na GPW w Warszawie (136 mln zł) oraz wynik netto bieżącego okresu (25,6 mln zł).*

Przewagi konkurencyjne

GRUPA CAPITAL PARK

- **Sprawdzony model biznesowy spółki inwestycyjnej (z podejściem charakterystycznym dla funduszy typu private equity real estate), uzyskującej znaczące, skorygowane o ryzyko, stopy zwrotu z inwestycji** - model działania tego typu, uwzględniający analizę wybranych segmentów rynku i pojawiających się na nich okazji, polegający na innowacyjnym, kreatywnym i nieszablonowym podejściu do transakcji zakupu oraz realizacji projektów nieruchomościowych, jest bardziej zbliżony do modelu działania aktywnych inwestorów osiągających sukcesy, takich jak fundusze typu private equity real estate, niż do tradycyjnych deweloperów nieruchomości komercyjnych funkcjonujących na rynku polskim.

- **Bezpieczna struktura kapitałowa, potwierdzona zdolność do pozyskiwania zarówno tradycyjnego, jak i innowacyjnego finansowania z różnych źródeł** - struktura kapitałowa Grupy zapewnia bezpieczeństwo w kontekście przyszłego rozwoju i realizacji biznesplanu Grupy. Ze **skonsolidowanym wskaźnikiem zadłużenia netto*** w wysokości **55% na dzień 30 września 2014 r.** Grupa ma zdolność do pozyskiwania dalszego finansowania bankowego dla swoich projektów deweloperskich i pozyskała kredyty budowlano-inwestycyjne dla swoich kluczowych projektów będących w budowie, tj. projektu Royal Wilanów oraz Street Mall Vis à Vis Łódź, a także jest w trakcie pozyskiwania finansowania dla projektu Eurocentrum Office Complex – Faza II.

- **Zintegrowana i w pełni funkcjonalna platforma operacyjna z wysoko wykwalifikowanym, doświadczonym i zaangażowanym zespołem menedżerskim – CP Management sp. z o.o.** - Grupa, korzystając ze swoich zasobów i doświadczenia, jest w stanie zaangażować się w: wyszukiwanie projektów, przeprowadzanie niezbędnych badań due diligence potencjalnych nieruchomości, pozyskiwanie finansowania i wymaganych zezwoleń regulacyjnych, opracowywanie projektów koncepcyjnych, budowlanych i wykonawczych, jak również zarządzanie procesem budowlanym oraz wybudowanymi nieruchomościami, z uwzględnieniem pozyskiwania najemców, a także może samodzielnie poprowadzić proces zakupu i sprzedaży nieruchomości.

**Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/kapitał własny).*

Przewagi konkurencyjne

GRUPA CAPITAL PARK

- **Eurocentrum Office Complex, Royal Wilanów i Art Norblin – trzy wyjątkowe projekty komercyjne w Warszawie – na najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości w Polsce, w ramach istniejącego bogatego portfela projektów, stanowiące kluczowy czynnik wzrostu wartości Grupy w najbliższych 3-5 latach** - Grupa koncentruje swoje działania na realizacji trzech kluczowych projektów zlokalizowanych w Warszawie. Są to projekty Eurocentrum Office Complex – budynki Beta, Gamma i Delta, projekt Royal Wilanów oraz projekt Art Norblin. Projekty te obejmują ok. 171 783 m^2 powierzchni do wynajęcia, co odpowiada blisko 70% całkowitej docelowej powierzchni portfela Grupy.

- **Atrakcyjny, zróżnicowany i zrównoważony portfel nieruchomości o powierzchni wynajmu blisko 251 tys. m^2 i wartości około 1,5 mld zł** - w portfelu inwestycyjnym zarządzanym przez Grupę znajdują się zarówno zrealizowane projekty, które zapewniają przychody brutto z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych, oraz wiele projektów w budowie i projektów oczekujących na realizację, zapewniających Grupie znaczny potencjał wzrostu wartości. Grupa osiąga również zysk ze sprzedaży, realizując sprzedaż ukończonych obiektów komercyjnych i mieszkaniowych.

- **Patron Capital Partners – główny inwestor strategiczny jako źródło najlepszych praktyk (best practices)** - Patron Capital Partners jest jednym z największych w Europie inwestorów typu private equity opportunistic fund na rynku nieruchomości, który prowadzi inwestycje w 13 krajach europejskich, dokonał ponad 100 transakcji w ramach 56 inwestycji i programów, zarządza szacunkową kwotą 2,5 mld euro kapitału inwestowanego przez kilka funduszy oraz w ramach wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Jego kapitał pochodzi od czołowych uniwersytetów, instytucji finansowych, prywatnych fundacji oraz osób prywatnych z Ameryki Północnej, Europy, Bliskiego Wschodu oraz Azji.

- **Założyciele z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem biznesowym na polskim i amerykańskim rynku nieruchomości** - założyciele Grupy, Jan Motz i Jerzy Kowalski, to przedsiębiorcy z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem biznesowym na polskim i amerykańskim rynku nieruchomości. Są uznanymi oraz cieszącymi się znakomitą reputacją w kręgach biznesowych inwestorami, mają także szerokie kontakty biznesowe.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia*

GRUPA CAPITAL PARK

- **Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce** - globalny kryzys na rynkach finansowych miał wpływ na sytuację wielu instytucji finansowych, w licznych przypadkach konieczna była interwencja rządów na rynkach kapitałowych w niespotykanej do tej pory skali. Skutkiem tych perturbacji było znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego dla przedsiębiorców, wzrost oprocentowania kredytów bankowych, a także zmniejszenie wydatków konsumenckich, w wielu przypadkach powodujące złożenie przez najemców wniosków dotyczących czasowych lub stałych obniżek czynszu. Wszystkie te czynniki miały wpływ na rynek nieruchomości i obserwowane na tym rynku spadki wartości nieruchomości.

- **Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce** - rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W konsekwencji liczba projektów ukończonych przez Grupę, była różna w poszczególnych latach, w zależności od – między innymi – ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów.

- **Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy** - pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (tzw. *anchor tenants*), dla projektów Grupy jest ważne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego danej inwestycji. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz nadawaniu budynkowi statusu lokalizacji pożądanej przez innych najemców.

- **Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu** - w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednego lub kilku projektów przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne, lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na komercyjnie atrakcyjnych warunkach.

*** Szczegółowy opis zidentyfikowanych czynników ryzyka i zagrożeń znajduje się w Prospekcie Emisyjnym w części „CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA”.**

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia*

GRUPA CAPITAL PARK

- **Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych** - Grupa posiada lub zamierza zaciągnąć określone zadłużenie na mocy istniejących kredytów, od których naliczane jest oprocentowanie według zmiennych stóp procentowych. Stopy procentowe są w wysokim stopniu uzależnione od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, wpływając na rentowność Grupy.

- **Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut** - sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w złotych. Zdecydowana większość kosztów Grupy, takich jak koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w złotych. Natomiast znakomita większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro.

- **Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu** - wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk.

- **Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę** - działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, takim jak: wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar regulacyjnych lub zapłaty ustawowego odszkodowania.

- **Ryzyko kredytowe** - obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka. Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji.

*** Szczegółowy opis zidentyfikowanych czynników ryzyka i zagrożeń znajduje się w Prospekcie Emisyjnym w części „CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA”.**

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia*

GRUPA CAPITAL PARK

- **Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji** - Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

- **Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu** - Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO. Jednym z warunków wprowadzenia instrumentów finansowych do ASO jest ich rejestracja w KDPW. Emitent po dokonaniu przydziału Obligacji danej Serii ma zamiar wystąpić do KDPW z wnioskiem o rejestrację Obligacji. KDPW może odmówić przyjęcia Obligacji do depozytu. W takiej sytuacji Emitent nie będzie mógł ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO, co skutkować może m.in. istotnym ograniczeniem możliwości zbycia Obligacji w okresie do dnia wykupu.

- **Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym** - z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji danej Serii mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ich ceny emisyjnej. Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

*** Szczegółowy opis zidentyfikowanych czynników ryzyka i zagrożeń znajduje się w Prospekcie Emisyjnym w części „CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA”.**

Rynek powierzchni biurowych w Polsce

GRUPA CAPITAL PARK

Rok 2013 okazał się kolejnym dobrym rokiem dla polskiego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej. Łącznie w Warszawie i sześciu głównych ośrodkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) oddano do użytku 548 tys. m^2 nowej powierzchni biurowej. Ponadto w tym samym okresie podpisano umowy najmu na 969 tys. m^2 i był to wynik porównywalny do osiągniętego w 2012 r.

Na koniec 2013 r. w Polsce było 6,3 mln m^2 powierzchni biurowej, z czego najwięcej w Warszawie (4,1 mln m^2). W 2013 r. na rynek warszawski trafiło 300 tys. m^2 nowych biur i był to najwyższy rocznych wolumen powierzchni biurowej oddanej do użytku od 2000 r. Według szacunku Jones Lang LaSalle w Warszawie w 2014 r. zostanie oddane do użytku 320 tys. m^2 powierzchni biurowej.

W ciągu ostatnich kilku lat, znaczna część popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe była kreowana przez firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, w tym firm świadczących usługi outsourcingu procesów biznesowych oraz outsourcingu IT, centra usług wspólnych, a także centra badawczo-rozwojowe. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Polsce zależeć będzie w dużym stopniu od sytuacji makroekonomicznej, m.in. tempa wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia oraz dynamiki rozwoju sektora nowoczesnych usług biznesowych.

Pod koniec 2013 r. miesięczne stawki czynszów wynosiły 22-24 euro/m^2 w centrum Warszawy oraz 14,50-14,75 euro/m^2 poza centralnym obszarem Warszawy. W pozostałych miastach najwyższe miesięczne stawki czynszów są we Wrocławiu (14,50-15,50 euro/m^2), w Poznaniu (14,00-15,00 euro/m^2) i w Krakowie (13,50-14,50 euro/m^2).

Wysoka aktywność budowlana deweloperów, pomimo bardzo dobrych poziomów popytu, wpływa na nieznaczny wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Według prognozy Jones Lang LaSalle, trend ten utrzyma się również w 2014 r. Pod koniec 2013 r. pustostany w Warszawie stanowiły 11,7% powierzchni biurowej ogółem, co oznacza, że w stolicy na najemców czeka około 483 tys. m^2 wolnej powierzchni biurowej. Poza centrum miasta, współczynnik powierzchni niewynajętej był wyższy od średniej dla Warszawy i wyniósł 12,2%, w porównaniu do 10,6% w centrum.

Rynek powierzchni handlowej w Polsce

GRUPA CAPITAL PARK

Rok 2013 był kolejnym dobrym rokiem dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Do użytku oddano 650 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni handlowej (o blisko 20% więcej niż w 2012 r.). Podobnie jak w latach ubiegłych centra handlowe stanowiły 74% całkowitej podaży. Wśród 15 centrów handlowych ukończonych w 2013 r. jako największe należy wymienić: Galerię Bronowice w Krakowie, Poznań City Center i Galerię Katowicką. Znacząco wzrosła liczba rozbudów. Najbardziej powiększyło się centrum handlowe Wzgórze w Gdyni (obecnie Riviera). Przeważająca liczba nowo oddanych inwestycji jest zlokalizowana w największych aglomeracjach miejskich (60%), ale obiekty handlowe powstawały też w miastach mniejszych, takich jak Inowrocław (Galeria Solna) czy Chojnice (Brama Pomorza). W grupie największych aglomeracji miejskich największym nasyceniem powierzchnią centrów handlowych charakteryzuje się Wrocław i Poznań, a najmniejszym Szczecin.

Popyt na lokale handlowe w 2013 r. pozostawał na dobrym poziomie, a obserwowane trendy były podobne jak w 2012 r. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i generujące zadowalające obroty. Poza powierzchnią dostępną w nowo budowanych centrach handlowych na rynku istnieje oferta wtórna, w rekomercializowanych centrach, stanowiąca atrakcyjną alternatywę dla najemców poszukujących obiektów o ustabilizowanej pozycji handlowej. Pozytywne sygnały związane z sytuacją gospodarczą w Polsce wpływają na koniunkturę w sektorze nieruchomości handlowych. W szczególności zmniejszenie poziomu bezrobocia do 11,7% na koniec sierpnia 2014 r. w stosunku do 13,4% na koniec grudnia 2013 r., dynamika sprzedaży detalicznej na poziomie 2,8% (sierpień 2014 r./sierpień 2013 r.), dynamika wzrostu wynagrodzeń 3,7% (sierpień 2014 r./sierpień 2013 r.) oraz prognozy wzrostu gospodarczego w Polsce stanowią fundamenty poprawiającej się koniunktury w handlu.

W najlepszych obiektach stawki czynszów rosną, natomiast właściciele drugorzędnych centrów handlowych zmuszeni są do stosowania elastycznej polityki czynszowej i wprowadzaniu wielu zachęt, aby pozyskać i utrzymać najemców.
Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych warszawskich centrach handlowych, gdzie za lokal 100-150 m^2 na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić miesięcznie 80-90 euro/m^2. W pozostałych największych aglomeracjach czynsze wynoszą miesięcznie średnio 35-45 euro/m^2, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 21-27 euro/m^2.

Załączniki

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

GRUPA CAPITAL PARK

[w tys. zł]	30.09.2014 skonsolidowane niebadane	30.06.2014 skonsolidowane niebadane	31.12.2013 skonsolidowane badane	31.12.2012 skonsolidowane badane
AKTYWA				
Aktywa trwałe	**1 641 884**	**1 571 654**	**1 351 498**	**1 183 171**
Nieruchomości inwestycyjne	1 586 192	1 516 926	1 330 866	1 168 740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 411	13 769	12 377	9 261
Pozostałe aktywa finansowe	38 969	37 576	7 468	98
Pozostałe aktywa trwałe	3 312	3 383	787	5 072
Aktywa obrotowe	**175 388**	**228 106**	**287 737**	**161 623**
Zapasy	31 719	31 856	63 536	72 989
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	21 495	18 822	146 106	13 522
Należności handlowe	3 811	3 180	2 698	3 960
Pozostałe aktywa finansowe	5 752	5 693	5 618	5 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 611	168 555	69 779	65 767
AKTYWA RAZEM	**1 817 272**	**1 799 760**	**1 639 235**	**1 344 794**

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.
Przedstawione dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

GRUPA CAPITAL PARK

[w tys. zł]	30.09.2014 skonsolidowane niebadane	30.06.2014 skonsolidowane niebadane	31.12.2013 skonsolidowane badane	31.12.2012 skonsolidowane badane
PASYWA				
Kapitały własne	**1 055 214**	**1 056 456**	**1 043 100**	**739 289**
Kapitał zakładowy	104 744	104 744	74 559	74 559
Kapitał zapasowy	858 320	858 320	669 809	669 809
Pozostałe kapitały rezerwowe	14 728	12 994	9 526	14 840
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0	217 185	0
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 271)	377	(1 804)	(1 851)
Niepodzielony wynik finansowy	454	454	(20 533)	94 362
Wynik finansowy bieżącego okresu	7 496	8 469	25 551	(114 895)
Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli	**71 743**	**71 098**	**68 807**	**2 465**
Pożyczki od podmiotów powiązanych	**0**	**0**	**0**	**86 671**
Zobowiązania długoterminowe	**683 045**	**631 705**	**534 608**	**366 033**
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	538 953	508 268	420 543	251 587
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	117 561	97 878	98 126	96 872
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 133	8 960	3 883	6 338
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 398	16 599	12 056	11 236
Zobowiązania krótkoterminowe	**79 013**	**111 599**	**61 527**	**152 801**
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	38 645	41 770	30 053	139 830
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 222	38 990	3 670	4 890
Zobowiązania handlowe	20 372	856	15 563	3 716
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 774	29 983	12 241	4 365
PASYWA RAZEM	**1 817 272**	**1 799 760**	**1 639 235**	**1 344 794**

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.
Przedstawione dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

GRUPA CAPITAL PARK

[w tys. zł]	01.01.2014 - 30.09.2014 skonsolidowane niebadane	01.01.2014 - 30.09.2013* skonsolidowane niebadane	01.01.2014 - 30.06.2014 skonsolidowane niebadane	01.01.2013 - 30.06.2013* skonsolidowane niebadane	01.01.2013 - 31.12.2013 skonsolidowane badane	01.01.2012 - 31.12.2012 skonsolidowane badane
Przychody z wynajmu podstawowego	35 789	29 434	21 672	19 125	38 832	41 463
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(10 004)	(6 618)	(5 804)	(5 369)	(9 559)	(9 074)
Zysk operacyjny netto	**25 785**	**22 816**	**15 868**	**13 756**	**29 273**	**32 390**
Przychody z tytułu usług zarządzania	695	291	459	0	533	0
Zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości	(611)	0	(555)	19	(155)	402
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 702	1 157	750	973	1 333	1 708
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(5 471)	(6 790)	(3 109)	(5 359)	(8 542)	(8 684)
Koszty ogólnego zarządu	(8 660)	(6 466)	(5 655)	(3 858)	(4 614)	(4 580)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(525)	(873)	(71)	(604)	(1 382)	(828)
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	(307)	0
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	(12 697)	39 715	12 849	60 112	24 290	(108 395)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**25 612**	**49 852**	**20 536**	**65 039**	**40 429**	**(87 988)**
Przychody z tytułu odsetek	3 607	1 979	2 235	1 116	1 324	3 264
Koszty odsetek	(11 101)	(8 584)	(6 467)	(8 453)	(16 943)	(25 696)
Zyski (straty) z wyceny instrumentów finansowych	(3 359)	(6 909)	(1 864)	(13 550)	3 273	10 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**14 759**	**36 338**	**14 440**	**44 152**	**28 083**	**(100 237)**
Podatek dochodowy	(2 875)	1 504	(2 674)	3 632	(635)	(14 797)
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(1 451)	(1 125)	(1 006)	(1 447)	-	-
Zysk (strata) netto	**10 433**	**36 717**	**10 760**	**46 337**	**27 448**	**(115 034)**
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających zagranicą	(331)	(145)	2 319	801	47	(1 851)
Suma dochodów całkowitych	**10 102**	**36 572**	**13 079**	**47 138**	**27 495**	**(116 885)**

**dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz na dzień 30 września 2013 r. zostały przekształcone w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11.*

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.

Przedstawione dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

Kontakt

GRUPA CAPITAL PARK

W CELU UZYSKANIA DALSZYCH INFORMACJI PROSIMY O KONTAKT:

www.capitalpark.pl

Joanna Zielińska
j.zielinska@capitalpark.pl
M: +48 605 366 001