

Aneks nr 5
z dnia 20 marca 2015 r.
do prospektu emisyjnego podstawowego
obligacji Capital Park S.A.
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 24 listopada 2014 r.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Niniejszy aneks nr 5 do prospektu emisyjnego podstawowego obligacji Capital Park S.A. („Aneks”) przygotowanego w związku z publiczną ofertą obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji został sporządzony w związku z opublikowaniem przez Emitenta w dniu 19 marca 2015 r. raportu okresowego, tj. skonsolidowanego raportu rocznego za 2014 roku.

Emitent niniejszym aneksem włącza do Prospektu przez odesłanie skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 roku, przekazany do publicznej wiadomości w dniu 19 marca 2015 r. („Raport roczny”).

Aktualizacja 1.

str. 50, pkt 2.1 Części III Prospektu, dodaje się:

„Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za 2014 roku przeprowadził PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 477.

W imieniu PKF Consult sp. z o.o. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok sporządzonego zgodnie z MSSF przeprowadziła oraz podpisała Mirosława Cienkowska – Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 10992.”

Aktualizacja 2.

str. 103, pkt 13.1 Części III Prospektu, na końcu pierwszego akapitu dodaje się bullet:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok wraz z opinią biegłego rewidenta, udostępnione do publicznej wiadomości w dniu 19 marca 2015 roku.

Aktualizacja 3.

str. 104, pkt 13.4 Części III Prospektu, dodaje się:

„W związku z opublikowaniem w dniu 19 marca 2015 r. zbadanego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 roku, ostatnie skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Emitenta, zbadane przez biegłego rewidenta, dotyczą informacji za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.”

Aktualizacja 4.

str. 105, pkt 13.7 Części III Prospektu, dodaje się:

„W 2014 roku Grupa poniosła stratę z działalności operacyjnej w kwocie 35 160 tys. zł oraz stratę netto w wysokości 63 615 tys. zł. Głównym czynnikiem obciążającym wynik z działalności operacyjnej była strata z aktualizacji wyceny nieruchomości w wysokości 60 976 tys. zł.

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą

w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

W 2014 roku na warszawskim rynku nieruchomości biurowych obserwowano wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie średnich rynkowych stawek czynszów z najmu. Pomimo, że poziom komercjalizacji w nowo oddanych obiektach Grupy stale wzrasta, wycena nieruchomości Grupy została sporządzona w oparciu o uśrednione wskaźniki rynkowe. Przyjęcie takich założeń przez rzeczoznawców majątkowych skutkowało spadkiem wyceny nieruchomości Grupy i w konsekwencji odnotowaną stratą z aktualizacji wyceny nieruchomości na koniec 2014 roku.

Dodatkowo czynnikiem negatywnie wpływającym na wynik netto była strata z wyceny zobowiązań finansowych w kwocie 14 755 tys. zł, na co składały się głównie: nadwyżka ujemnych różnic kursowych w kwocie 8 093 tys. zł oraz odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek w kwocie 4 000 tys. zł. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingu. Wycena instrumentów finansowych obejmuje w szczególności wycenę kontraktu terminowego Forward w wysokości 7 510 tys. zł, który zabezpiecza przyszłe przepływy związane z planowaną konwersją kredytu budowlanego dotyczącego projektu Eurocentrum – Faza I.”

Aktualizacja 5.

str. 116, pkt 17. Części III Prospektu, dodaje się:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.

Aktualizacja 6.

str. 175, Załącznik nr 4 – Wykaz odesłań zamieszczonych w Prospekcie, dodaje się:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (raport okresowy roczny Emitenta z dnia 19 marca 2015 r., dostępny na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>).

Niniejszy aneks do Prospektu został opublikowany na stronie internetowej Emitenta www.inwestor.capitalpark.pl w zakładce "Produkty inwestycyjne | Publiczny Program Emisji Obligacji" oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl w dniu 24 marca 2015 r.