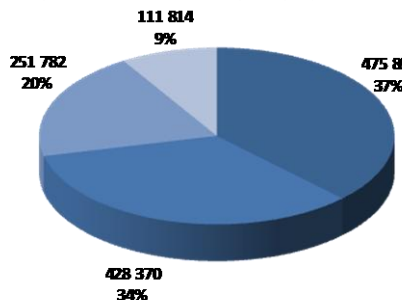


Teaser		Capital Park S.A.		Czerwiec 2012					
Opis działalności Grupy Capital Park				Warunki Emisji					
<p>Grupa Capital Park jest doświadczonym inwestorem i deweloperem działającym od ponad 9 lat na rynku nieruchomości w Polsce. Głównym przedmiotem działalności Grupy jest nabywanie nieruchomości ze znacznym potencjałem budowy wartości poprzez m.in. zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie pozwolenia na budowę, budowę nowych obiektów lub przebudowę istniejących, poprawę zarządzania istniejącymi budynkami.</p> <p>Grupa Capital Park rozpoczęła działalność w 2003 roku. Przełomowym momentem było pozyskanie inwestora – Patron Capital oraz zakup spółki Neptun Film, prowadzącej tradycyjne kina w centrach miast w północnej Polsce. Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa posiada portfel nieruchomości obejmujący 72 aktywa, położone w 40 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu ok. 300 tys. m² brutto. Bieżąca wartość portfela Grupy wynosi 1,27 mld zł, przy czym 71% wartości portfela zlokalizowane jest w Warszawie.</p> <p>Struktura portfela nieruchomości Grupy Capital Park w tys. zł (z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania gruntów na dzień 31.12.2011 r.)</p>  <p>111 814 9%</p> <p>251 782 20%</p> <p>475 894 37%</p> <p>428 370 34%</p> <p>■ Projekty biurowe</p> <p>■ Projekty wielofunkcyjne</p> <p>■ Projekty handlowe</p> <p>■ Pozostałe projekty</p>				Wartość emisji	od 80 (próg emisji) do 100 mln zł				
				Oprocentowanie	Zmienne, WIBOR 6M + 500 bp				
				Wyplata odsetek	Co 6 miesięcy				
				Okres do wykupu	36 miesięcy				
				Termin subskrypcji	15.06.2012-06.07.2012				
				Przydział	09.07.2012				
Minimalny zapis	220 000 zł								
Zabezpieczenie									
Docelowym zabezpieczeniem emisji obligacji będzie hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 150% wartości wyemitowanych obligacji. Nieruchomość (ok. 2 ha) zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Żelaznej 51/53 (dawne fabryki Norblina). Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego na dzień 30.12.2011 roku szacunkowa wartość nieruchomości wynosi 224 758 000 zł									
Wybrane dane finansowe Grupy Capital Park									
RZiS (tys. zł)*	2011	2010	2009	2008					
Przychody netto	40 614	37 742	37 028	26 082					
Zysk ze sprzedaży	18 323	21 517	20 216	10 317					
Zysk z akt. wyceny	173 119	82 576	-6 353	117 571					
EBIT	155 724	103 008	12 105	125 194					
Zysk netto	121 066	91 658	-1 567	86 422					
Bilans (tys. zł)**	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009						
Aktywa	1 324 000	1 074 044	939 661						
Nieruchomości inwestycyjne	1 194 331	978 451	835 827						
Środki pieniężne	35 529	21 931	19 657						
Kapitał własny***	885 451	322 638	223 761						
Zobowiązania finansowe	412 417	740 170	706 694						
* Za okres 12 miesięcy 2011 r. – dane skonsolidowane pro forma, dla wyników lat 2008-2010 – dane połączonych sprawozdań finansowych spółek tworzących docelowo Grupę Kapitałową Emitenta, tzw. <i>combined financial statements</i> .									
** Na 31.12.2011 – skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Capital Park SA, za lata 2008-2010 – dane połączonych sprawozdań finansowych spółek tworzących docelowo Grupę Kapitałową Emitenta.									
*** Wzrost w 2011 r. wynikał głównie z konwersji pożyczek od udziałowców na kapitał własny i aktualizacji wyceny nieruchomości.									
Rynek									
✓ Wg danych zaprezentowanych przez Jones Lang La Salle, w 2011 r. oddano w Warszawie do użytku tylko 130 000 m ² powierzchni biurowej, co stanowi najniższą podaż od 2005 r.									
✓ Jeden z największych europejskich funduszy nieruchomości, Deka Immobilien, w swoich prognozach na lata 2012-2016 umieszcza Warszawę w czołówce rynków europejskich z największym szacowanym średniorocznym wzrostem z inwestycji w nieruchomości w Europie, za Lyonem, Londynem, Amsterdamem oraz głównymi rynkami w Niemczech.									
✓ Wg wskaźnika obrazującego wielkość dostępnej powierzchni handlowej w przeliczeniu na liczbę ludności, rynek polski ze wskaźnikiem 193 m ² przypadających na 1000 mieszkańców plasuje się powyżej średniej europejskiej (172 m ²).									
✓ Na łączną wartość inwestycji w ubiegłym roku złożyły się kwoty 1,17 mld euro dla powierzchni handlowych, 1,15 mld dla biur oraz 165 mln euro dla powierzchni przemysłowych i hoteli.									
Przewagi konkurencyjne									
✓ Inwestor finansowy – rozpoznawalny w Europie fundusz Patron Capital, zarządzający kwotą 2,3 mld euro, jako akcjonariusz Emitenta.									
✓ Doświadczenie kadry zarządzającej – zarówno członkowie Zarządu Emitenta, jak i osoby odpowiedzialne za realizację kluczowych inwestycji posiadają duże doświadczenie na rynku nieruchomości.									
✓ Dywersyfikacja portfela nieruchomości – portfel posiadanych nieruchomości tworzą różnorodne obiekty zlokalizowane na terenie całego kraju.									
✓ Korzystne lokalizacje dla inwestycji biurowych – największe planowane przedsięwzięcia biurowe Emitent zlokalizował w warszawskich dzielnicach, cieszących się sporym zainteresowaniem ze strony najemców.									
Otoczenie konkurencyjne (wybrane spółki)									
w mln zł	GTC	Echo Investment	Granbero Holding	Capital Park	Rank Progress	Celtic P. G.	BBI Dev.	Alterco	P.A. Nova
Aktywa	10 202	5 367	3 632	1 324	968	677	495	478	400
E/A	31%	38%	49%	67%	50%	80%	53%	56%	62%
Dane skonsolidowane na dzień 31.12.2011 r. Dla Granbero Holding LTD (przeliczone wg kursu euro z dnia sprawozdania)									
Kontakt									
Biuro Bankowości Inwestycyjnej, Noble Securities S.A. bbi@noblesecurities.pl 30-081 Kraków, ul. Królewska 57									