

# Capital Park

## Omówienie wyników 4 kw. 2019

Capital Park zaraportował wyniki za 4 kw. 2019 r. osiągając zysk netto na poziomie PLN 173m (vs. nasza prognoza PLN 98).

- **Przychody** wyniosły PLN 27.8m (zgodnie z naszymi oczekiwaniami; -29% r/r ze względu na dekonsolidację funduszy FIZ oraz sprzedaż udziałów w Dakota Investment, właściciela Eurocentrum Office Complex).
- **Zysk operacyjny netto** wyniósł PLN 20.4m (-30% r/r, zgodnie z naszymi oczekiwaniami), implikując marżę NOI 73.5% (vs. 75.1% w 4 kw. 2018 r.).
- **Zysk operacyjny** wyniósł PLN 169m (vs. PLN 36m w 4kw. 2019 r. oraz nasza prognoza PLN 87m). Pozytywny wpływ na wynik EBIT miał zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości na PLN 27.5m (vs. nasze założenie ujemne PLN 23.5m ze względu na kurs EUR/PLN) związany głównie z wyceną Fabryki Norblina (wzrost wartości księgowej o PLN 73m kw./kw.). Dodatkowo spółka rozpoznała zysk ze sprzedaży udziałów w Dakota Investment w wysokości PLN 126m (vs. nasza prognoza PLN 95m). Koszty administracyjne w 4 kw. 2019r. wyniosły PLN 3.3m.
- Capital Park zaraportował **zysk netto** w wysokości PLN 173m, w porównaniu do naszej prognozy PLN 98m. Pozytywny wpływ na wynik miała wycena zobowiązań finansowych na PLN 43m (nieznacznie powyżej naszych oczekiwań PLN 38m).
- Na koniec 2019r. spółka posiadała aktywa dostępne do sprzedaży o wartości PLN 543m, oraz zobowiązania z nimi związane PLN 283m.
- **Dług netto** na koniec 2019r. wyniósł PLN 192m (uwzgl. MSSF16 oraz zobowiązania dotyczące aktywów na sprzedaż), vs PLN 1,331m na koniec 2018r. Środki pieniężne wyniosły PLN 591m.
- **Zarząd spółki rekomenduje wypłatę PLN 227.5m z zysku za 2019r. w formie dywidendy, co implikuje DPS PLN 2.10 (DY 27%).**
- **NAV** wyniósł PLN 11.5/akcję na koniec 2019 r. (+27% r/r).

*Opinia: Pozytywnie. Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz zysk ze sprzedaży udziałów w Dakota Investment były powyżej naszych oczekiwań. Zwracamy uwagę, że spółka obecnie posiada dwie nieruchomości na sprzedaż: Royal Wilanów (NAV PLN 189m) oraz Eurocentrum Hotel & Rezydencje (NAV PLN 85m). Ze względu na wpływ gotówki ze sprzedaży Dakota Investment (środki pieniężne w wysokości PLN 591m na koniec 2019r.) zarząd spółki rekomenduje dywidendę PLN 2.10/akcję, czego nie zakładaliśmy w naszych prognozach.*

Figure 1. Capital Park wyniki finansowe

PLNm	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	y/y	4Q19E	vs. Ipopema
Przychody	39.0	32.3	31.7	31.9	27.8	-29%	27.5	1%
Koszty bezp. zw. z nieruch.	-9.7	-8.6	-8.0	-8.0	-7.4	-24%	-6.9	8%
Zysk operacyjny netto	29.3	23.8	23.7	23.9	20.4	-30%	20.6	-1%
Koszty ogólnego zarządu	-3.4	-5.5	-6.7	-5.6	-3.3	-4%	-7.4	-56%
Zysk z akt. wyceny nieruch.	12.2	3.6	69.4	61.9	27.5	125%	70.9	-61%
Zysk ze sprzedaży nieruch.	0.0	0.0	0.0	0.0	135.0	n.m.	94.5	43%
<b>EBIT</b>	<b>36.2</b>	<b>28.7</b>	<b>86.9</b>	<b>82.7</b>	<b>169.0</b>	<b>367%</b>	<b>86.6</b>	<b>95%</b>
<b>EBIT skoryg. o rewaluacje</b>	<b>24.0</b>	<b>25.1</b>	<b>17.5</b>	<b>20.7</b>	<b>6.5</b>	<b>-73%</b>	<b>15.6</b>	<b>-58%</b>
Koszty finansowe netto	-22.1	-10.6	-4.2	-62.4	35.7	-261%	31.1	15%
Zysk przed opodatkowaniem	14.1	18.1	82.7	20.2	204.7	1353%	117.6	74%
Podatek dochodowy	8.4	-2.4	-17.8	-10.8	-31.8	-479%	-19.6	62%
<b>Zysk netto</b>	<b>20.8</b>	<b>15.7</b>	<b>64.9</b>	<b>9.4</b>	<b>172.9</b>	<b>733%</b>	<b>98.0</b>	<b>76%</b>
Marża NOI (%)	75.1%	73.5%	74.7%	75.0%	73.5%	-	75.0%	-
Dług netto	1,220	1,093	1,093	1,180	192	-	-	-

Source: Company, IPOPEMA Research

Deweloperzy

## Capital Park

### KUPUJ

**FV: PLN 8.99**

16% potencjał wzrostu

Cena z dnia 16 kwietnia 2020 PLN 7.74

### Analityk

Marek Szymański  
marek.szymanski@ipopema.pl  
+ 48 22 236 94 12

Niniejszy dokument został przygotowany przez IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, Polska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, kapitał zakładowy i kapitał wpłacony w wysokości 2.993.783,60 zł, NIP 5272468122, [www.ipopema.pl](http://www.ipopema.pl). Nadzór nad IPOPEMA Securities S.A. sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego, ul. Piękną 20, 00-549 Warszawa.

Niniejszy dokument został przygotowany przez IPOPEMA Securities S.A. w ramach Pilotażowego Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („Program”) na zlecenie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”). Szczegółowe informacje o Programie dostępne są na stronie internetowej GPW pod adresem <https://www.gpw.pl/gpwpa>. Prawa autorskie do dokumentu przysługują GPW. Z tytułu przygotowania dokumentu IPOPEMA Securities S.A. będzie otrzymywała od GPW wynagrodzenie, na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy IPOPEMA Securities S.A. a GPW.

Niniejszy dokument został przygotowany przez IPOPEMA Securities S.A. wyłącznie w celach informacyjnych. Dokument ten jest adresowany do Klientów IPOPEMA Securities S.A. uprawnionych do otrzymania go na podstawie umów o świadczenie usług. Niniejszy dokument, przy wykorzystaniu środków masowego przekazu, może dotrzeć również do innych inwestorów. Dokument został przygotowany niezależnie od spółki o której mowa w niniejszym dokumencie, a wszelkie prognozy, opinie i oczekiwania są prognozami IPOPEMA Securities S.A. O ile nie wskazano inaczej, wszelkie szacunki i opinie zawarte w dokumencie stanowią niezależną ocenę analityków IPOPEMA Securities S.A. sporządzających dokument, na dzień jego wydania.

IPOPEMA Securities S.A. przygotowała niniejszy dokument z zachowaniem należytej staranności, dokładności i rzetelności na podstawie publicznie dostępnych informacji, uważanych przez IPOPEMA Securities S.A. za wiarygodne. Źródłem danych są przede wszystkim: Bloomberg, Reuters, EPFR, PAP, GPW, GUS, NBP, prasa finansowa, internetowe serwisy finansowo-ekonomiczne. IPOPEMA Securities S.A. dołożyła należytej staranności w celu zapewnienia, że podane w dokumencie informacje są dokładne oraz że wszelkie prognozy, opinie i szacunki zawarte w nim są prawdziwe i rzetelne, przy czym IPOPEMA Securities S.A. nie weryfikowała niezależnie informacji podanych w dokumencie. W związku z powyższym, IPOPEMA Securities S.A. nie składa żadnych oświadczeń ani gwarancji, wyraźnych lub dorozumianych, co do rzetelności, dokładności, kompletności lub poprawności informacji i opinii zawartych w dokumencie. Wyrażone w nim opinie mogą ulec zmianie bez obowiązku informowania o tym fakcie, a IPOPEMA Securities S.A. nie jest zobowiązana do aktualizowania opinii zawartych w dokumencie. IPOPEMA Securities S.A. ani żadna inna osoba lub podmiot nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty wynikające z użycia niniejszego dokumentu lub jego zawartości lub straty pozostające w związku z nim w inny sposób. Niniejszy dokument ani żadna jego kopia nie może być rozpowszechniany bezpośrednio lub pośrednio w Stanach Zjednoczonych Ameryki, Australii, Kanadzie lub Japonii.

Niniejszy dokument nie stanowi jakiegokolwiek oferty sprzedaży lub nakłaniania do jakiegokolwiek oferty kupna lub sprzedaży jakichkolwiek instrumentów finansowych, nie można na nim polegać w związku z jakąkolwiek umową lub zobowiązaniem oraz nie stanowi on reklamy i promocji instrumentu finansowego ani spółki. Decyzje inwestycyjne powinny być podejmowane wyłącznie na podstawie prospektu emisyjnego lub innych publicznie dostępnych informacji i materiałów.

Niniejszy dokument został sporządzony bez uwzględniania potrzeb i sytuacji odbiorców dokumentu. Przy przygotowywaniu dokumentu, IPOPEMA Securities S.A. nie bada celów inwestycyjnych odbiorcy dokumentu, poziomu tolerancji ryzyka, horyzontu czasowego oraz sytuacji finansowej. Spółka lub instrumenty finansowe o których mowa w niniejszym dokumencie mogą być nieodpowiednie dla odbiorców dokumentu, w tym mogą być niedostosowane do konkretnych celów inwestycyjnych i horyzontu czasowego lub ich sytuacji finansowej. Niniejszy dokument nie może być traktowany jako ekwiwalent usługi w zakresie doradztwa inwestycyjnego. Wartość instrumentów finansowych może ulegać wahaniom, w tym może ulegać obniżeniu. Zmiany kursów walut mogą mieć negatywny wpływ na wartość inwestycji. Inwestycja w instrumenty finansowe wiąże się z ryzykiem inwestycyjnym w tym ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanych środków. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji osiągnięcia takich wyników w przyszłości. IPOPEMA Securities S.A. zwraca uwagę, że na cenę instrumentów finansowych ma wpływ wiele różnych czynników, które są lub mogą być niezależne od spółki i wyników jej działalności. Można do nich zaliczyć m. in. zmieniające się warunki ekonomiczne, prawne, polityczne i podatkowe. IPOPEMA Securities S.A. mogła wydać w przeszłości lub może wydać w przyszłości inne materiały, przedstawiające inne wnioski, niespójne z przedstawionymi w niniejszym dokumencie. Takie materiały odzwierciedlają różne założenia, punkty widzenia oraz metody analityczne przyjęte przez przygotowujących je analityków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że IPOPEMA Securities S.A. lub jej podmioty powiązane mogą mieć konflikt interesów, który mógłby wpłynąć na obiektywność niniejszego dokumentu. Inwestor powinien założyć, że IPOPEMA Securities S.A. lub podmioty powiązane mogą świadczyć usługi na rzecz spółki i uzyskać z tego tytułu wynagrodzenie. Mogą również mieć inne relacje ze spółką. IPOPEMA Securities S.A. lub jej podmioty powiązane mogą nawiązać relacje biznesowe ze spółką lub innymi podmiotami wymienionymi w dokumencie. IPOPEMA Securities S.A. posiada strukturę organizacyjną i wewnętrzne regulacje zapewniające, że interesy inwestora nie zostaną naruszone w przypadku konfliktu interesów, w związku z przygotowaniem niniejszego dokumentu. Polityka zarządzania konfliktami interesów w IPOPEMA Securities S.A. jest dostępna na stronie internetowej pod adresem [www.ipopemasecurities.pl](http://www.ipopemasecurities.pl). Niniejszy dokument został przygotowany niezależnie od interesów IPOPEMA Securities S.A., spółki będącej przedmiotem niniejszego dokumentu oraz posiadaczy instrumentu finansowego wyemitowanego przez ww. spółkę. IPOPEMA Securities S.A., jej akcjonariusze, pracownicy i współpracownicy mogą posiadać długie lub krótkie pozycje w instrumentach finansowych spółki lub innych instrumentach finansowych powiązanych z instrumentami finansowymi spółki.

Na zamówienie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), IPOPEMA Securities S.A. tworzy materiały analityczne dla następujących spółek: AS S.A., Capital Park S.A., PKB Pekabex S.A., Vigo System S.A. GPW przysługują autorskie prawa majątkowe do tych materiałów. Za sporządzanie materiałów IPOPEMA Securities S.A. otrzymuje od GPW wynagrodzenie.

IPOPEMA Securities S.A. korzysta z szeregu metod wyceny, w tym modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych (takich jak zdyskontowane zyski operacyjne lub model dyskontowania dywidend), a także modeli opartych na zyskach i przepływach pieniężnych, które oparte są na porównywaniu wycenianego podmiotu do spółek reprezentujących podobną branżę lub sektor. Modele przepływów pieniężnych opierają się na prognozowanych przepływach pieniężnych generowanych przez wycenianą spółkę i są szeroko stosowane w branży inwestycyjnej. Metody porównawcze uwzględniają między innymi różne stopy wzrostu i wskazują, jaką wartość ma przedsiębiorstwo na tle spółek wybranych do grupy porównawczej. Subiektywne opinie analityka lub analityków tworzących wycenę, oparte są na ich wiedzy i doświadczeniu i odgrywają istotną rolę w procesie wyceny. Dotyczy to między innymi wielu zmiennych ekonomicznych, takich jak stopy procentowe, inflacja i kursy walutowe, których niewielkie rozbieżności w oszacowaniu mogą prowadzić do znacząco różnych wyników wyceny. Mocną stroną modeli opartych na zyskach i przepływach pieniężnych jest skupienie się na tym co dzieje się w samej spółce i powiązanie wyceny z wartością fundamentalną. Słabością takiej metody jest wysoka liczba przyjmowanych założeń, których niewielka zmiana powoduje sporą różnicę w oszacowanej wartości wycenianej spółki. Metody porównawcze są co prawda mniej zależne od subiektywnych założeń analityka, jednak ich skuteczność maleje gdy wartość jednej ze spółek z grupy porównawczej jest przeszacowana lub niedowartościowana. Co więcej, wykorzystywane w metodach porównawczych wskaźniki uwzględniające prognozowane przyszłe zyski, wartości księgowe, zysk operacyjny lub przepływy pieniężne, bazują w dużym stopniu na subiektywnych założeniach analityka.

Niniejszy dokument nie został przekazany do spółki przed jego publikacją.

Przewiduje się, że raport analityczny dotyczący spółki będzie aktualizowany przynajmniej dwa razy w roku począwszy od daty publikacji raportu inicjującego, oraz w przypadku kluczowych wydarzeń i/lub zmian w założeniach dotyczących raportu.

Rekomendacje wydawane przez IPOPEMA Securities S.A. obowiązują przez okres 12 miesięcy od daty wydania, chyba, że w tym okresie zostaną zaktualizowane. IPOPEMA Securities S.A. dokonuje aktualizacji wydawanych rekomendacji w zależności od sytuacji rynkowej i subiektywnej oceny analityków. W ostatnich dwunastu miesiącach IPOPEMA Securities S.A. sporządzała rekomendacje dotyczące spółki.

Wykaz wszystkich rekomendacji dotyczących jakiegokolwiek instrumentu finansowego lub emitenta, które zostały rozpowszechnione w okresie ostatnich 12 miesięcy przez IPOPEMA Securities S.A. jest dostępny na stronie internetowej pod adresem [www.ipopemasecurities.pl](http://www.ipopemasecurities.pl).

Niniejszy dokument stanowi badania inwestycyjne w rozumieniu art. 36 ust. 1 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565.

Data i godzina podana na pierwszej stronie stanowi datę sporządzenia dokumentu. Cena stosowana w rekomendacji do obliczania odpowiednich wskaźników jest „ostatnią” ceną podaną na pierwszej stronie niniejszego dokumentu.

Definicje terminów użytych w materiale obejmują:

NII - wynik z tytułu odsetek - dochód odsetkowy minus koszt odsetek.  
Netto F&C - przychody z opłat i prowizji netto - przychody z opłat i prowizji minus koszty prowizji i opłat.  
LLP - rezerwy na straty kredytowe - koszt odłożony jako odpis na zle kredyty.  
NPL - pożyczka zagrożona - pożyczki, które są niewypłacalne lub zbliżone do niespłaconych.  
Koszty / przychody - koszty operacyjne podzielone przez przychody.  
ROE - zwrot z kapitału - dochód netto (lub skorygowany dochód netto) podzielony przez średni kapitał własny.  
ROA - zwrot z aktywów - dochód netto (lub skorygowany dochód netto) podzielony przez średnie aktywa.

EBIT - zyski przed odsetkami i podatkami.

EBITDA - zyski przed odsetkami, podatkami, amortyzacją.

EPS - zysk na akcję - zysk netto (lub skorygowany zysk netto podzielony przez liczbę występujących akcji).

Wskaźnik P / E - cena do zysku - cena podzielona przez zysk na akcję.

Wskaźnik PEG - P / E podzielony przez roczny wzrost EPS, zwykle w określonym czasie.

CAGR - łączna roczna stopa wzrostu.

BVPS - wartość księgowa na akcję, wartość księgowa kapitału własnego spółki podzielona przez liczbę pozostałych akcji.

P / BV - cena do wartości księgowej - cena podzielona przez BVPS.

DPS - dywidenda na akcję - dywidenda za dany rok podzielona przez liczbę akcji pozostających w obrocie.

DY - stopa dywidendy - dywidenda na akcję w danym roku podzielona przez bieżącą cenę akcji.

DDM - metoda zdyskontowanych dywidend - podstawowa metoda wyceny oparta na założeniu, że wartość akcji równa się sumie wszystkich zdyskontowanych przyszłych dywidend.

FV - wartość godziwa, obliczana na podstawie metod wyceny przedstawionych w materiale.

Autor dokumentu nie ma konfliktu interesów ze spółką, o której mowa w dokumencie. Punkt widzenia wyrażony w dokumencie odzwierciedla osobistą opinię autora dokumentu na temat analizowanej spółki i jej papierów wartościowych. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że elastyczna część wynagrodzenia autora może zależeć od ogólnych wyników finansowych IPOPEMA Securities S.A.

IPOPEMA Securities S.A. działa z należytą starannością, uczciwie, rzetelnie, profesjonalnie i zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

IPOPEMA Securities S.A. nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego inwestora, wyników spółki ani potencjalnych cen, o których mowa w niniejszym dokumencie.

Przy nadawaniu ratingów dla spółek stosuje się następujące kryteria w odniesieniu do różnicy między FV IPOPEMA a ceną spółki w dniu rekomendacji:

Rating	Różnica pomiędzy FV i ceną z rekomendacji
Buy	powyżej 10%
Hold	pomiędzy (włączając) -10% oraz 10%
Sell	poniżej -10%

#### IPOPEMA Research - (Styczeń 1 – Marzec 30, 2019)

	Liczba	%
Kupuj	2	29%
Trzymaj	1	14%
Sprzedaj	4	57%
Suma	7	100%

#### Historia ratingu – Capital Park

Data	Rekomendacja	FV	Cena z rekomendacji	Autor
30/07/2019	KUPUJ	PLN 8.50	PLN 5.44	Marek Szymański
11/10/2019	KUPUJ	PLN 8.99	PLN 6.13	Marek Szymański