



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA III KWARTAŁ 2020

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 18 LISTOPADA 2020 r.



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA
2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE
3. DANE FINANSOWE
4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



BUDOWA INWESTYCJI SKYSAWA

SKYSAWA:

- Nowoczesny kompleks biurowo-handlowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Interim Outstanding (budynek A)
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 34.200 mkw. (budynek A ok. 9.800 mkw. i budynek B ok. 24.200 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)

Aktualnie kontynuowane są prace żelbetowe części nadziemnych budynku B, prace żelbetowe w budynku A zostały ukończone. W podziemiu budynków prowadzone są roboty murowe, wykończeniowe i prace instalacyjne, montaż urządzeń windowych. W budynku A realizowane są prace elewacyjne. Zakończono roboty stanu surowego otwartego budynku A, a w ciągu 3 miesięcy nastąpi zakończenie stanu surowego zamkniętego budynku A. Prowadzone są roboty instalacyjne części nadziemnej budynku A. Jednocześnie prowadzone są prace związane z budową łącznika z metrem.





BUDOWA INWESTYCJI INTRACO PRIME

INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2, Warszawa
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: STRABAG

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 13.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia: 1Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN)

Na początku marca 2020 r. podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą inwestycji - firmą Strabag. Prace na budowie rozpoczęły się na początku kwietnia br. Zakończyły się prace rozbiórkowe garażu podziemnego, wykonano ściany szelminowe oraz płytę fundamentową. Aktualnie trwają roboty budowlane związane z konstrukcją żelbetową na poziomach -3, -2 i -1.





PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

OSIEDLE MIESZKANIOWE:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe
- Nazwa: Osiedle OLIMPIJCZYK
- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 115 i 117
- Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 8.600 mkw.
- Ilość mieszkań: 166
- Termin rozpoczęcia budowy: IIIQ 2020
- Planowany termin zakończenia: IQ 2022
- Koszty projektu: 47 mln PLN





SPRZEDAŻ MIESZKAŃ: YACHT PARK, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II, OSIEDLE OLIMPIJCZYK

YACHT PARK

135	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne

100% apartamentów dostępnych w całej inwestycji

VIS À VIS WOLA I

213	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II

251	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne

99% mieszkań dostępnych w II etapie

OSIEDLE OLIMPIJCZYK

0	32
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne

19% mieszkań dostępnych w inwestycji



PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ W DOMANIEWSKA OFFICE HUB

ANEKS DO UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ:

W pierwszym kwartale 2020 r. Polski Holding Nieruchomości oraz Poczta Polska przedłużyły umowę najmu na ok. 20 tys. mkw. powierzchni w budynku Domaniewska Office Hub (DOH) przy ulicy Rodziny Hiszpańskich 8 na warszawskim Mokotowie. Poczta Polska zajęła ponad 70% budynku DOH. Aneks podpisano na 5 lat.

Jak wskazują dane rynkowe, renegocjacja umowy była największą w Polsce transakcją najmu powierzchni biurowej w pierwszym kwartale 2020 r.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: ul. Rodziny Hiszpańskich 8, Mokotów, Warszawa
- Powierzchnia całkowita: ok. 28 tys. mkw.
- Rok budowy: 2015
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Excellent



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



PHN I PHH Z PRAWEM PIERWOKUPU HOTELU REGENT WARSAW HOTEL

UMOWA DZIERŻAWY WARSZAWSKIEGO HOTELU REGENT Z PRAWEM PIERWOKUPU:

Wspólna oferta Polskiego Holdingu Nieruchomości i Polskiego Holdingu Hotelowego została wybrana w konkursie ofert przez syndyka masy upadłości Cosmar Polska. Obie spółki prowadzą czynności pozwalające na przeprowadzenie transakcji kupna jednego z najpiękniej położonych hoteli w Warszawie i uczynienie z niego jednego z najbardziej reprezentacyjnych miejsc w stolicy.

PODSTAWOWE PARAMETRY HOTELU:

- Lokalizacja: ul. Belwederska 23, Śródmieście, Warszawa
- Powierzchnia całkowita: ok. 33,8 tys. mkw.
- Rok budowy: 2001
- Kategoria hotelowa: 5*
- Ilość pokoi i apartamentów: 246
- Centrum biznesowe z 11 salami konferencyjnymi



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



ZWIĘKSZENIE UDZIAŁU PHN W PARKU MAGAZYNOWYM HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW DO 100 PROC.

UMOWA KUPNA UDZIAŁÓW:

PHN podpisał umowę kupna od spółki z grupy Hillwood 50 proc. udziałów w dwóch spółkach realizujących inwestycję parku magazynowego Hillwood & PHN Pruszków w podwarszawskim Parzniewie. Po przeprowadzeniu transakcji za łączną kwotę 5,73 mln EUR, PHN posiada 100 proc. udziałów w obu spółkach.

Obie spółki - Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o., oraz Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o. powstały na podstawie umowy joint venture w styczniu 2015 roku i zrealizowały wspólną inwestycję budowlaną - Hillwood & PHN Pruszków.

PODSTAWOWE PARAMETRY PARKU MAGAZYNOWEGO:

- Lokalizacja: Parzniew, 3 km od węzła „Pruszków” (autostrada A2) i 20 km od centrum Warszawy
- Powierzchnia całkowita: ok. 50,6 tys. mkw.
- Powierzchnia terenu: 17-ha
- Rok budowy: 2019
- Termin rozpoczęcia budowy: 2017
- Termin zakończenia budowy: 2019



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW PHN W PARKU MAGAZYNOWYM HILLWOOD & PHN ŚWIEBODZIN

UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW:

PHN podpisał ze spółką z grupy Hillwood umowę sprzedaży 50 proc. posiadanych przez siebie udziałów w inwestycji parku magazynowego Hillwood & PHN ŚWIEBODZIN w Świebodzinie. Łączna cena sprzedaży wyniosła ok. 720 tys. EUR, co na dzień 29 października 2020 r. według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego stanowiło równowartość kwoty ok. 3,33 mln PLN. PHN nie posiada obecnie udziałów w spółce realizującej przedmiotowy projekt w Świebodzinie.

PODSTAWOWE PARAMETRY PARKU MAGAZYNOWEGO:

- Projekt magazynowy zrealizowany we współpracy z partnerem Hillwood
- Inwestycja zlokalizowana na nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej PHN
- Budowa w formule BTS (built to suit) – wieloletnia umowa najmu (poziom najmu 100%)
- Łączna wielkość parku logistycznego wynosi ok. 10 500 mkw. GLA
- Oddany do użytkowania w IV Q 2019 r.
- Data wyjścia z inwestycji IV Q 2020 r.





DZIAŁANIA PHN NA RZECZ WSPARCIA WALKI Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA:

- **Darowizna na rzecz Fundacji „Hotele Dla Medyków”**

Współpraca z Polskim Holdingiem Hotelowym w ramach Fundacji „Hotele dla medyków” (przekazana kwota darowizny 1 mln PLN), której celami są:

- wsparcie personelu medycznego w walce z koronawirusem w szpitalach, które przyjmują wyłącznie pacjentów ze zdiagnozowanym COVID-19,
- sfinansowanie pobytu personelu medycznego w hotelach oraz osób objętych kwarantanną, które muszą ją odbyć poza swoimi domami,
- wsparcie szpitali w poszukiwaniu funduszy i przekazaniu ich na rzecz prowadzonych przez Narodowy Fundusz Zdrowia – izolatorii, gdzie będą przebywały osoby oczekujące na wynik testu lub chorzy na COVID-19.

- **Darowizna na rzecz Szpitala MSWiA w Szczecinie**

Przekazanie przez Fundację „Hotele dla Medyków” darowizny w wysokości 100 tys. PLN na rzecz Szpitala MSWiA w Szczecinie. Darowizna sfinansuje aparaturę medyczną wykorzystywaną przy leczeniu pacjentów hospitalizowanych z powodu zakażenia koronawirusem.

- **Budowa szpitala tymczasowego w Krakowie**

Spółka należąca do Grupy PHN - Chemobudowa Kraków - w ekspresowym tempie buduje szpital tymczasowy w Krakowie. Szpital powstanie na terenie Expo Kraków przy ul. Galicyjskiej 9 w Krakowie. 375 stanowisk łóżkowych wyposażonych w instalację tlenową, w tym 20 respiratorów już na początku grudnia ma być dostępnych dla wymagających hospitalizacji pacjentów walczących z koronawirusem. Funkcjonalność szpitala zaplanowana została w oparciu o rozwiązania systemowej zabudowy wystawienniczej stosowanej na targach odbywających się w halach Expo. Każde stanowisko łóżkowe wyposażone zostanie m.in. w instalację gazów medycznych – tlenową i sprężonego powietrza.

SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE*



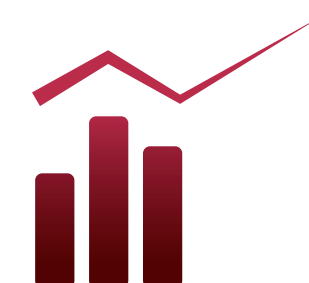
PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

5,0%



3Q 2020: **47,8**
3Q 2019: **45,5**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

100,0%



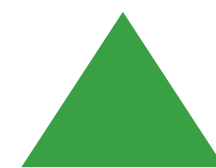
3Q 2020: **4,4**
3Q 2019: **0,0**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI DEVELOPERSKIEJ

[mln pln]:

100,0%



3Q 2020: **4,4**
3Q 2019: **0,1**



SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

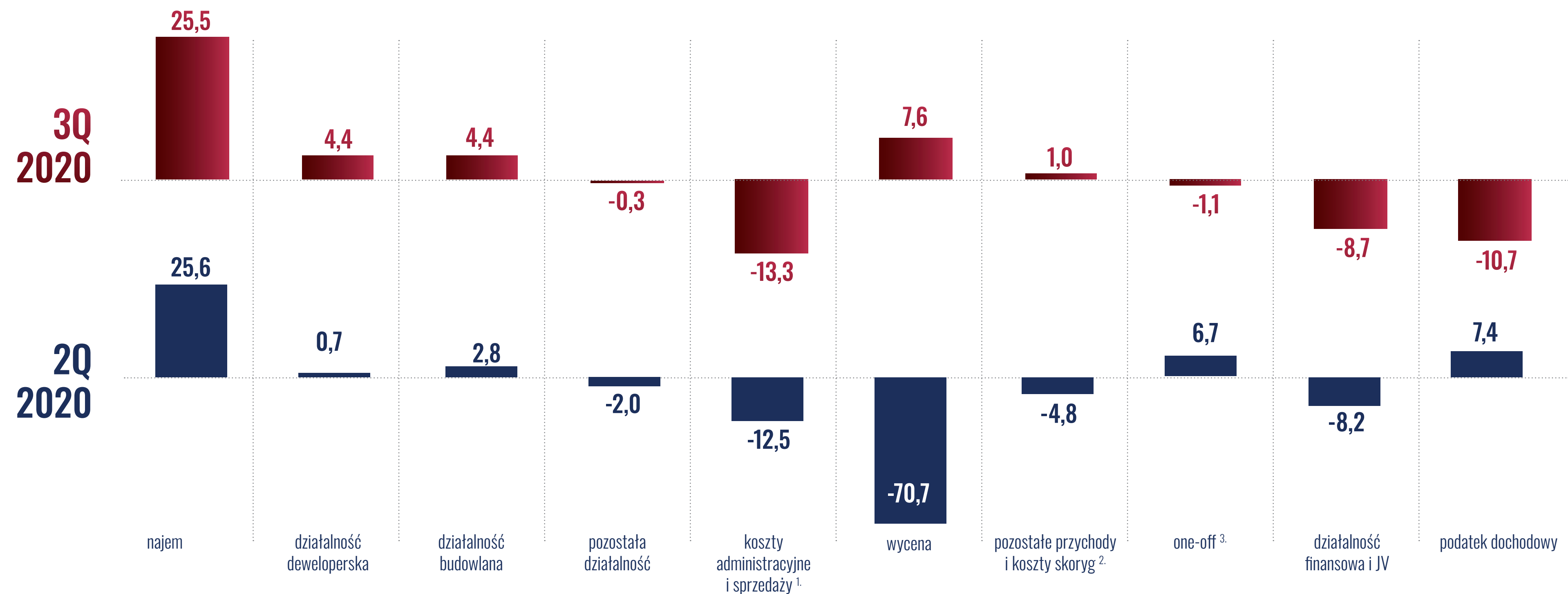
29,0%



3Q 2020: **22,7**
3Q 2019: **17,6**

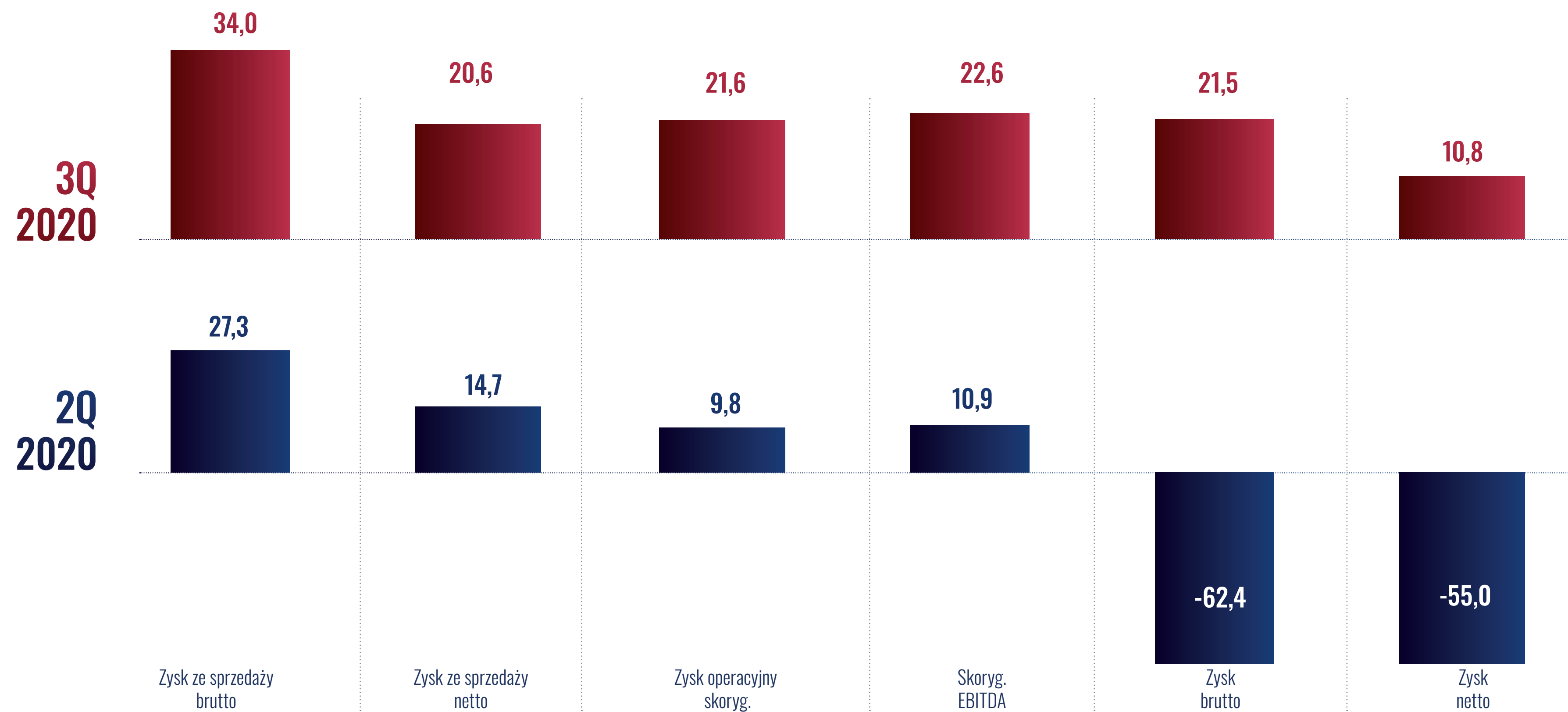
* Dane za 3 miesiące

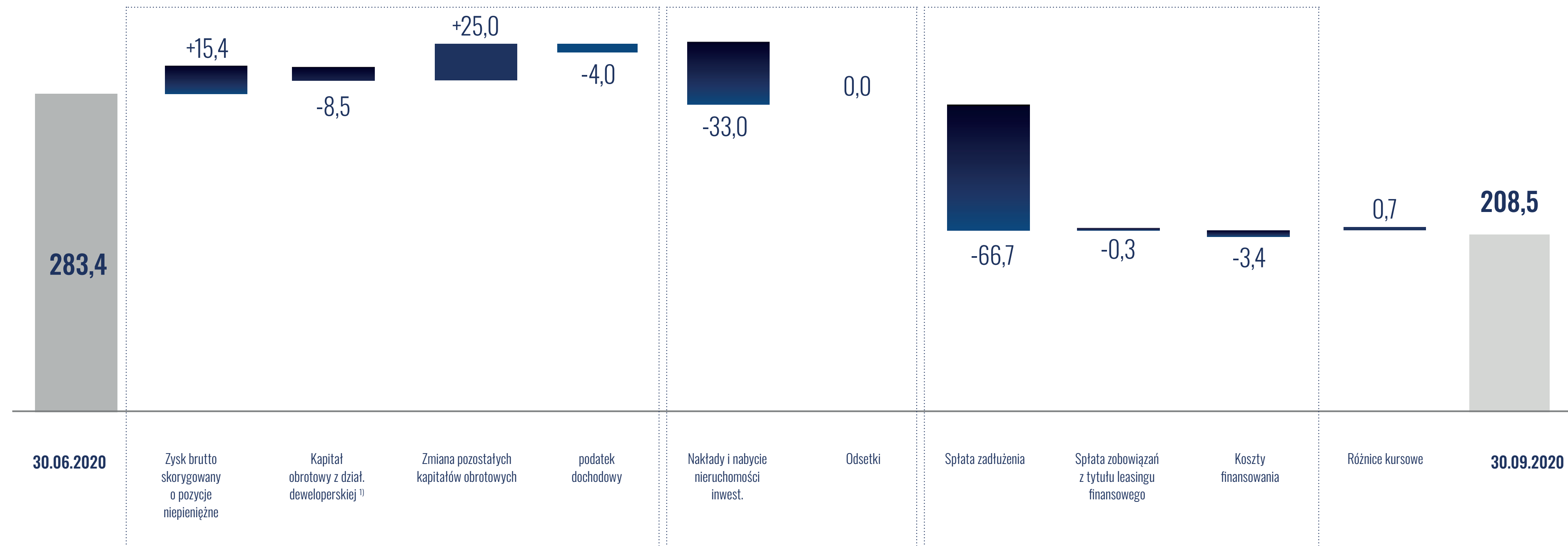
DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



- Stabilny wynik z najmu,
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej o 3,7 mln PLN w związku z przekazywaniem 11 lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji Vis'a'vis Wola I etap oraz w inwestycji Yacht Park,
- Wyższy wynik z działalności budowlanej o 1,6 mln PLN,
- Wyższy wynik z pozostałej działalności o 1,7 mln PLN, w związku z otwarciem hoteli po lockdownie,
- Wzrost kosztów ogólnoadministracyjnych w wyniku poniesienia wyższych kosztów sprzedaży,
- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- Wyższy poziom skorygowanych pozostałych przychodów i kosztów netto,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 3Q to odpisy aktualizujące wartość zapasów – gruntów (0,3 mln PLN), w 2Q to otrzymane odszkodowania (6,6 mln PLN), w 1Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,1 mln PLN),
- Niższy wynik z działalności finansowej i JV z uwagi na niższy udział w zyskach jednostki współzależnej, oraz niższe przychody finansowe, głównie z tytułu różnic kursowych.

1. koszty administracyjne (2Q: 12,0 mln PLN, 4Q: 11,5 mln PLN) i koszty sprzedaży (2Q: 0,5 mln PLN, 1Q: 0,9 mln PLN).
 2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (2Q: 0,0 mln PLN, 1Q: 0,1 mln PLN) i uzyskane odszkodowania (2Q: -6,7 mln PLN; 1Q: 0,0 mln PLN).
 3. zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2.





¹⁾ zmiana stanu zobowiązań, należności, zapasów i rezerw w działalności deweloperskiej

Spadek środków pieniężnych o 74,9 mln PLN (-26,4%).

Pozytywny wpływ:

- wyników operacyjnych mierzonych zyskiem brutto (-3,3 mln PLN), skorygowanym o pozycje niepieniężne (18,7 mln PLN),
- zmiany kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej wynikającej głównie z wzrostu zaliczek deweloperskich wpłacanych przez klientów (-8,5 mln PLN) oraz zmiana pozostałych kapitałów obrotowych (25 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- zapłaconego podatku dochodowego (-4 mln PLN),
- poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne (-33,1 mln PLN),
- spłaty zadłużenia (-66,7 mln PLN),
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (-0,3 mln PLN),
- spłaty odsetek od kredytów i obligacji (-3,4 mln PLN),
- różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych w walutach obcych (0,7 mln PLN).



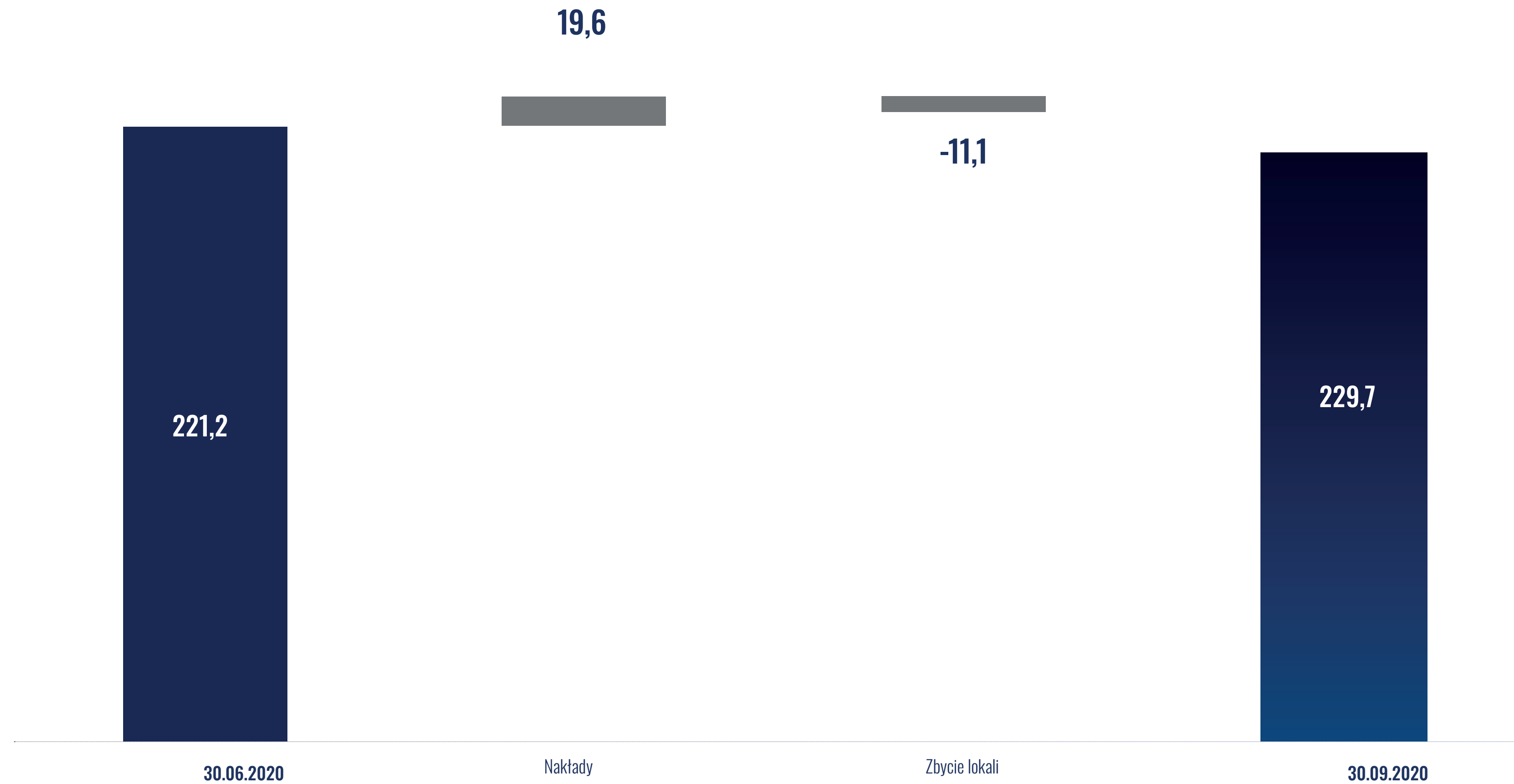
- Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 88,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne oraz 16 mln PLN nabycia nieruchomości inwestycyjnych,
- -21,1 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wpływu pandemii COVID-19 oraz 0,7 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (MSSF 16)
- 167,6 mln PLN w wyniku objęcia kontroli w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i włączenia do portfela GK nieruchomości magazynowych
- -7 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych



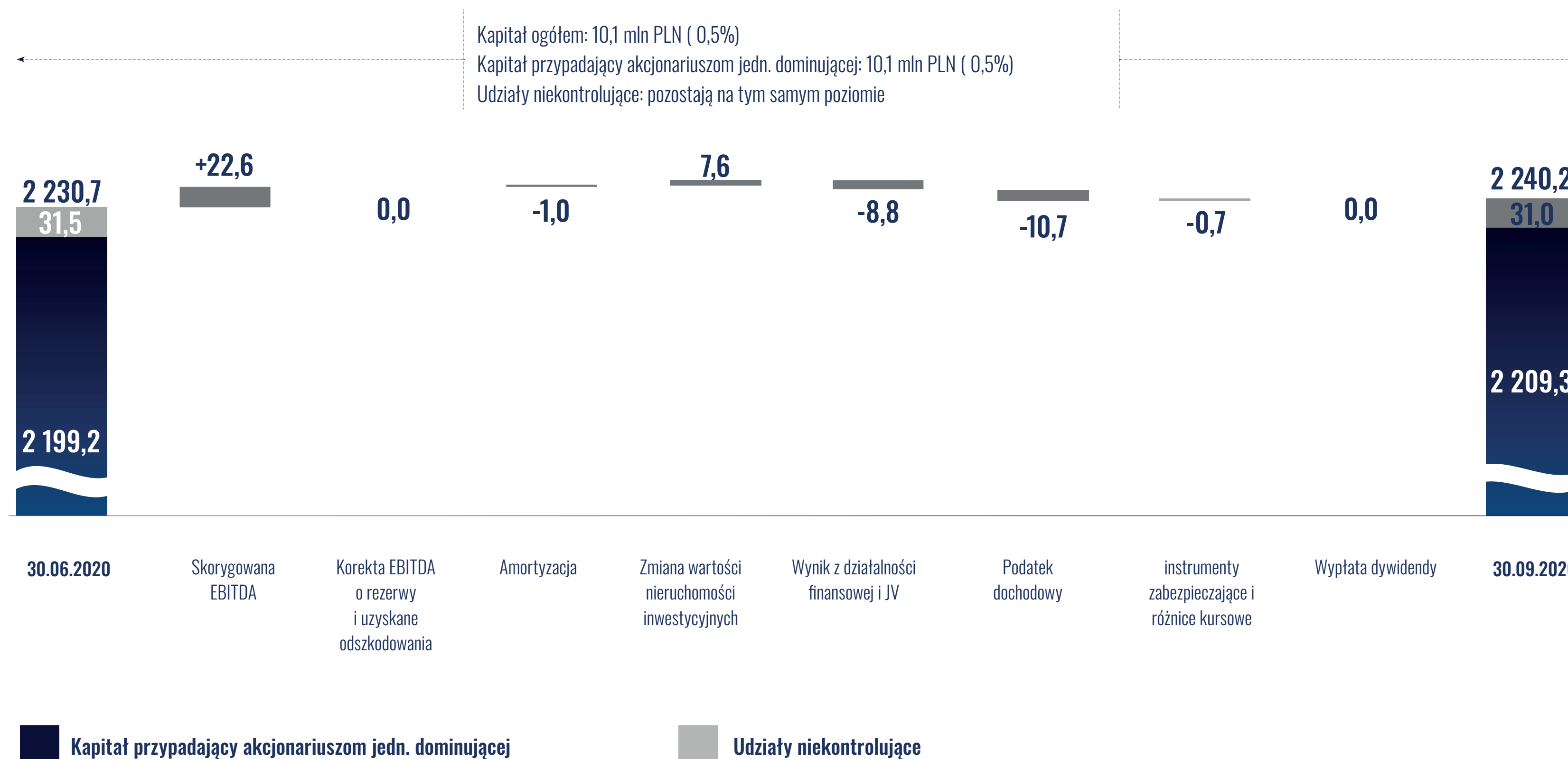
- Zapasy deweloperskie



- 19,6 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Vis a’ vis Wola II, Yacht Park.
- -11,1 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a’ vis Wola I i Yacht Park.



• Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto 10,8 mln PLN), wyceny instrumentów finansowych i różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych (-0,7 mln PLN).



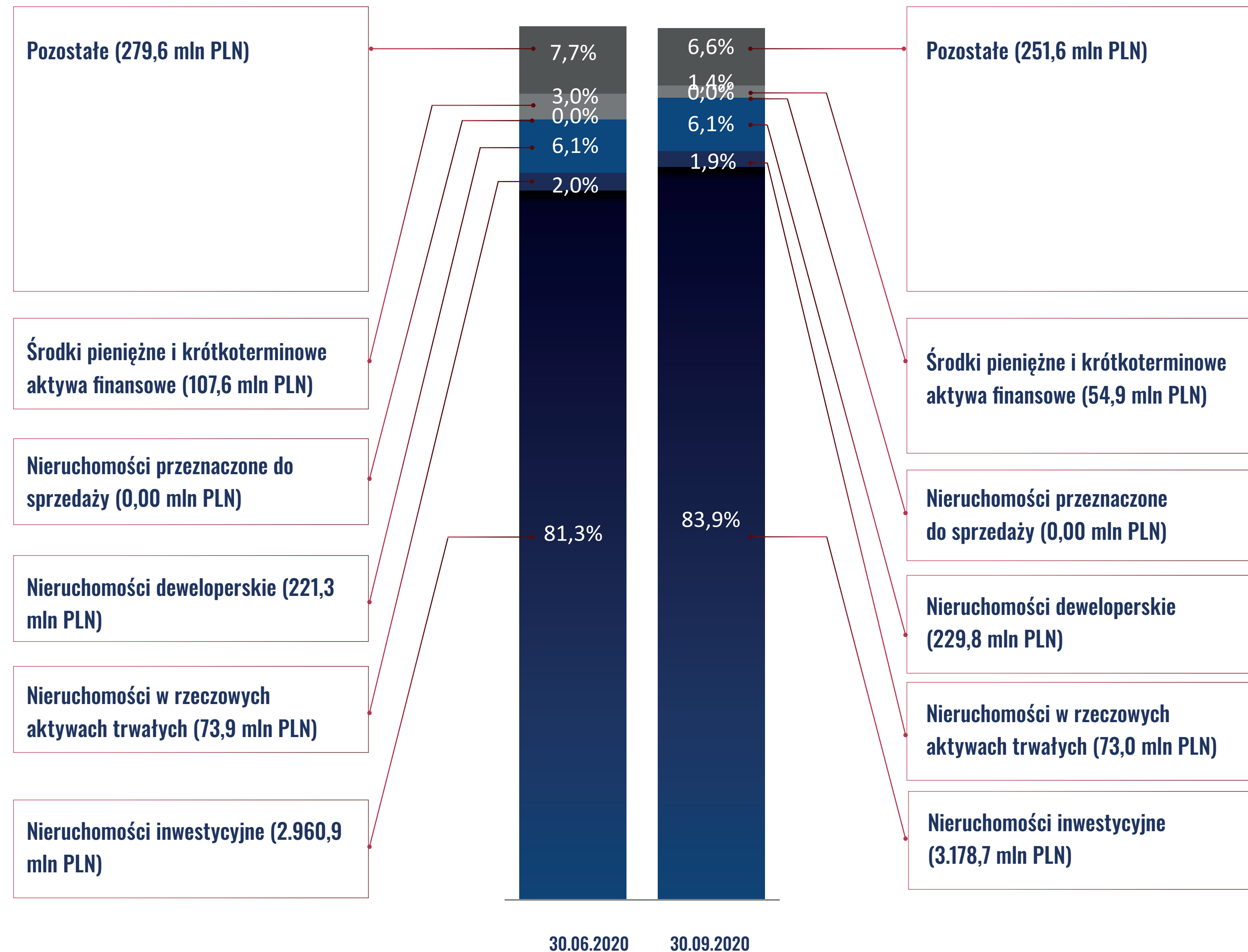
- **Zadłużenie i LTV**



- Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji wynosi (812,2 mln PLN) związanych m.in. z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska, Wilanów Office Park i Kaskada, w tym 70,8% w EUR (575,8 mln PLN) i 29,2% w PLN (237,3 mln PLN).
- Wzrost zadłużenia o 90 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (-10,1 mln PLN), wyceny kredytów w walutach obcych (6,7 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (4,1 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-1,1 mln PLN), oraz 88,6 (90,6 mln PLN) w wyniku przejęcia zobowiązań kredytowych w wyniku objęcia kontroli.
- wzrost wskaźnika LTV do poziomu 2,7% głównie w efekcie wzrostu zadłużenia

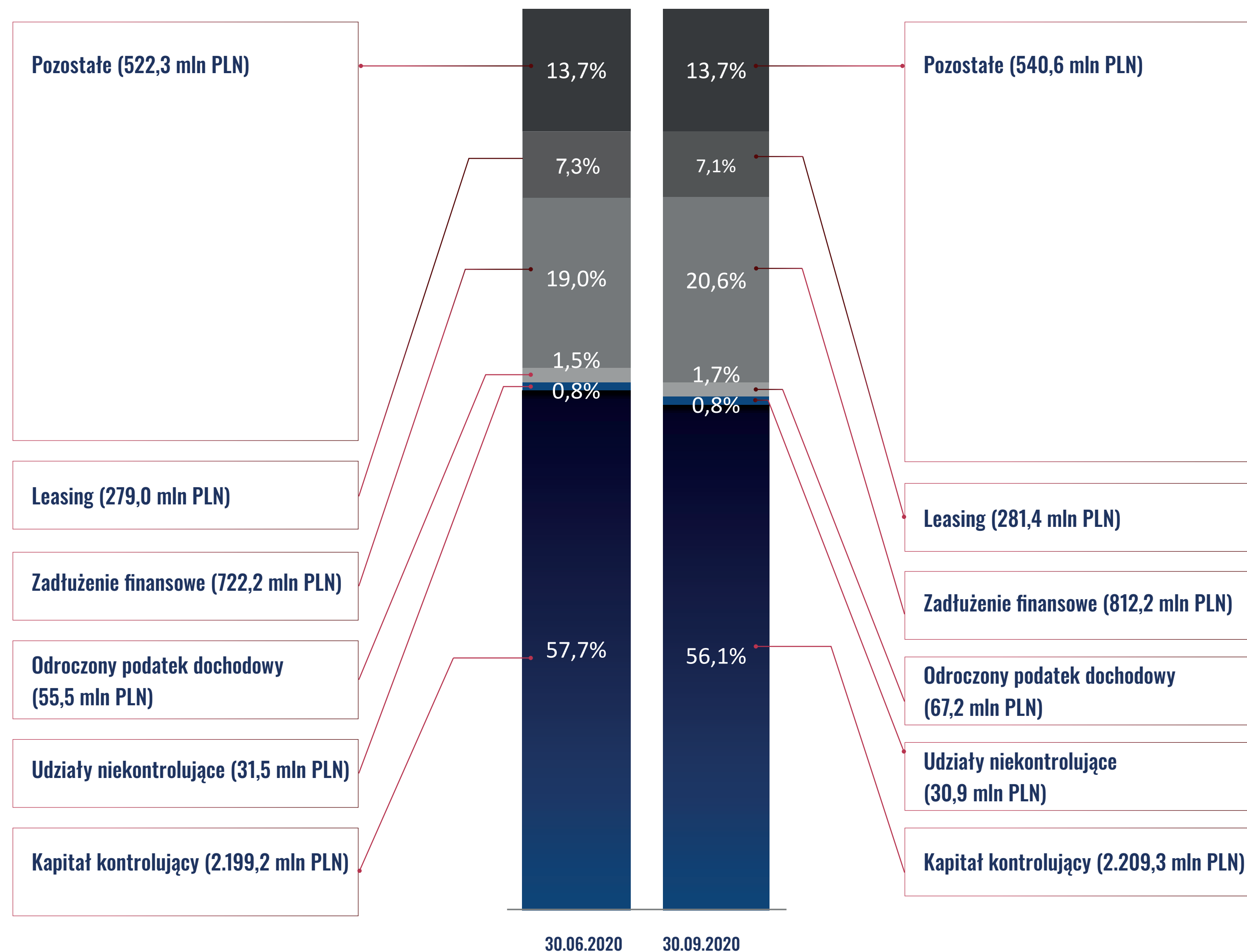


- Aktywa





• Pasywa



- Wzrost wartości zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi projektami deweloperskimi (Vis a' vis Wola II, Yacht Park).
- Wzrost zadłużenia o 90 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (-10,1 mln PLN), wyceny kredytów w walutach obcych (6,7 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (4,1 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-1,1 mln PLN), oraz 88,6 (90,6 mln PLN) w wyniku przejęcia zobowiązań kredytowych w wyniku objęcia kontroli.

DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

	LP.	NAZWA PROJEKTU	MIASTO	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]
MIESZKANIA	1.	VIS À VIS WOLA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	13,063 (253)	2018	2020	95
	2.	Yacht Park	Gdynia	Kompleks mieszkaniowy	9,587 (135)	2017	2020	127,8
	3.	Młoda Białołęka I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9,715 (174)	2021	2022	64,7
	4.	OSIEDLE OLIMPIJCZYK	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	8,635 (166)	2020	2022	47
	5.	Instalatorów	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,941 (87)	2021	2022	25
	6.	Zielony Miłostów I	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	9,058 (172)	2021	2023	42
	7.	Jana Pawła II 34	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,070 (57)	2021	2023	tbc
BIURA	8.	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	11 509	2019	2021	644
	9.	SKYSAWA II (wieża)	Warszawa	Biurowiec klasy A	28 305	2019	2022	
	10.	INTRACO PRIME	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	11.	MARINA OFFICE	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	2021	2023	275
	12.	Prymasa Tysiąclecia 83	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	2021	2023	134
HOTELE	13.	Zgoda 6	Warszawa	Kompleks hotelowy	6 000	2022	2024	tbc

* planowane daty nie uwzględniają wpływu ewentualnych opóźnień spowodowanych koronawirusem COVID-19

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 633,5 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 31
 NOI 3Q 2020²⁾: 63,48 mln PLN (YIELD²⁾: 5,6%)
 GLA: 226 980 mkw. ; GRUNT: 262 473 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (85,3%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (14,7%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 257,3 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 60
 NOI 3Q 2020²⁾: -1,29 mln. PLN (YIELD²⁾: -0,2%)
 GLA: 132 991 mkw. ; GRUNT: 3 781 985 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (37,7%)
MIESZKANIOWE 39 (37,6%)
LOGISTYCZNE 7 (13,4%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (11,3%)

OPTYMALIZACJA

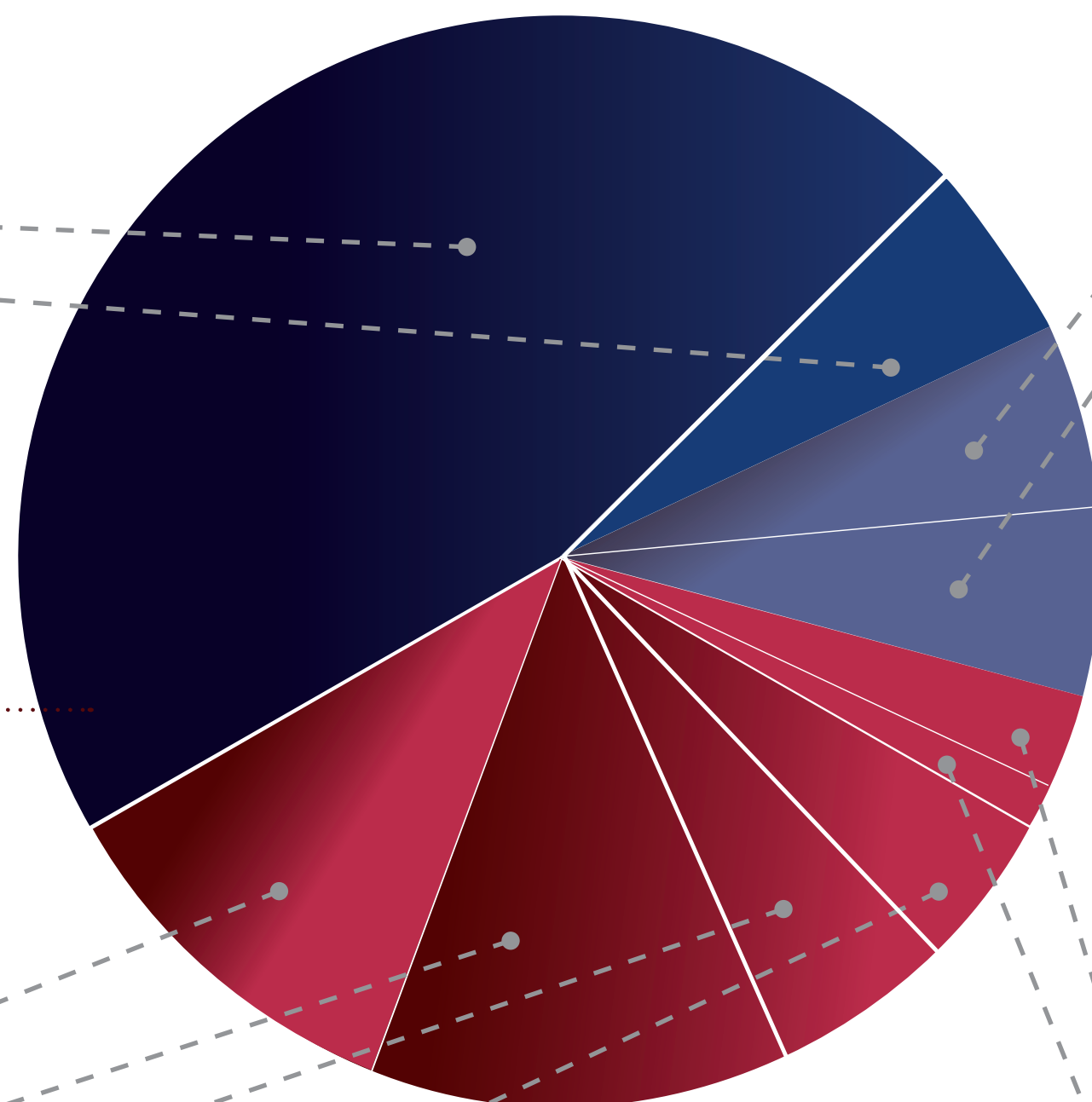
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 230,6 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI 3Q 2020²⁾: 3,06 mln PLN (YIELD²⁾: 1,9%)
 GLA: 57 842 mkw. ; GRUNT: 2 466 673 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (65,6%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (34,4%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 58,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 25
 NOI 3Q 2020²⁾: 0,79 mln PLN (YIELD²⁾: 1,8%)
 GLA: 8 296 mkw. ; GRUNT: 272 365 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (96,9%)
NIENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (3,1%)
 w tym grunty rolne 100%



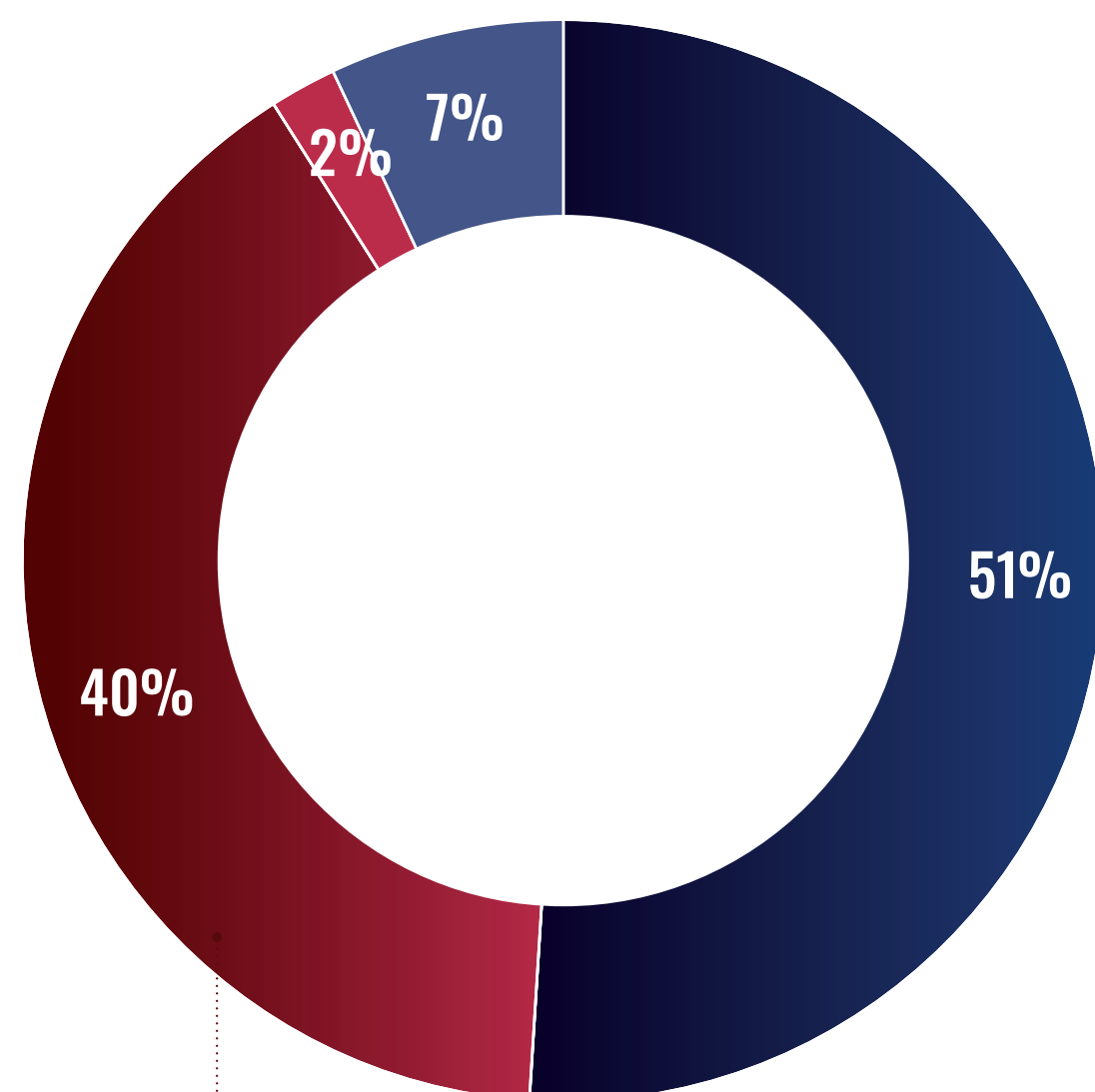
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 września 2020

²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowa Kraków S.A.

³⁾ Wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

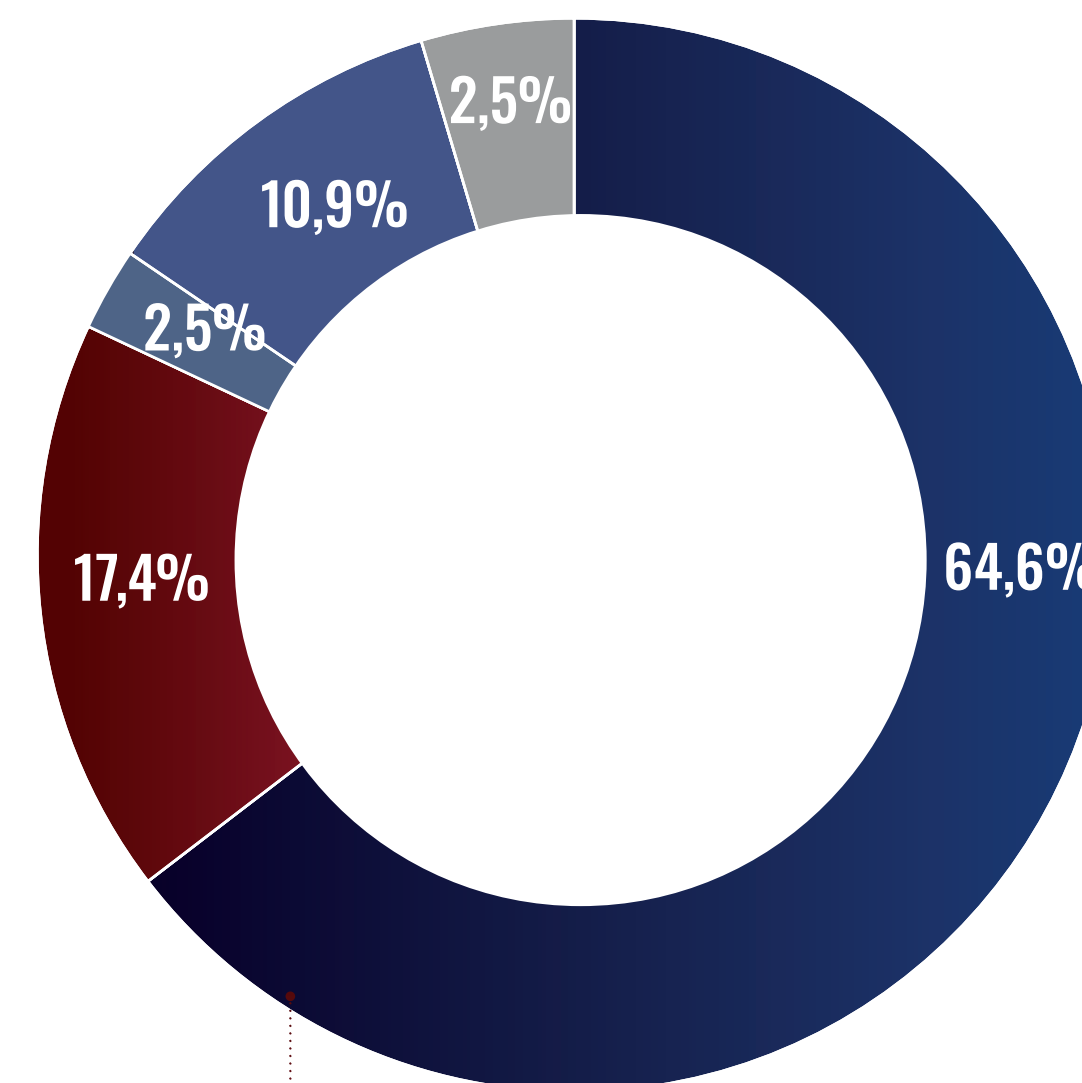
[% wartości godziwej]



- pozostające w portfelu
- projekty inwestycyjne
- na sprzedaż
- optymalizacja

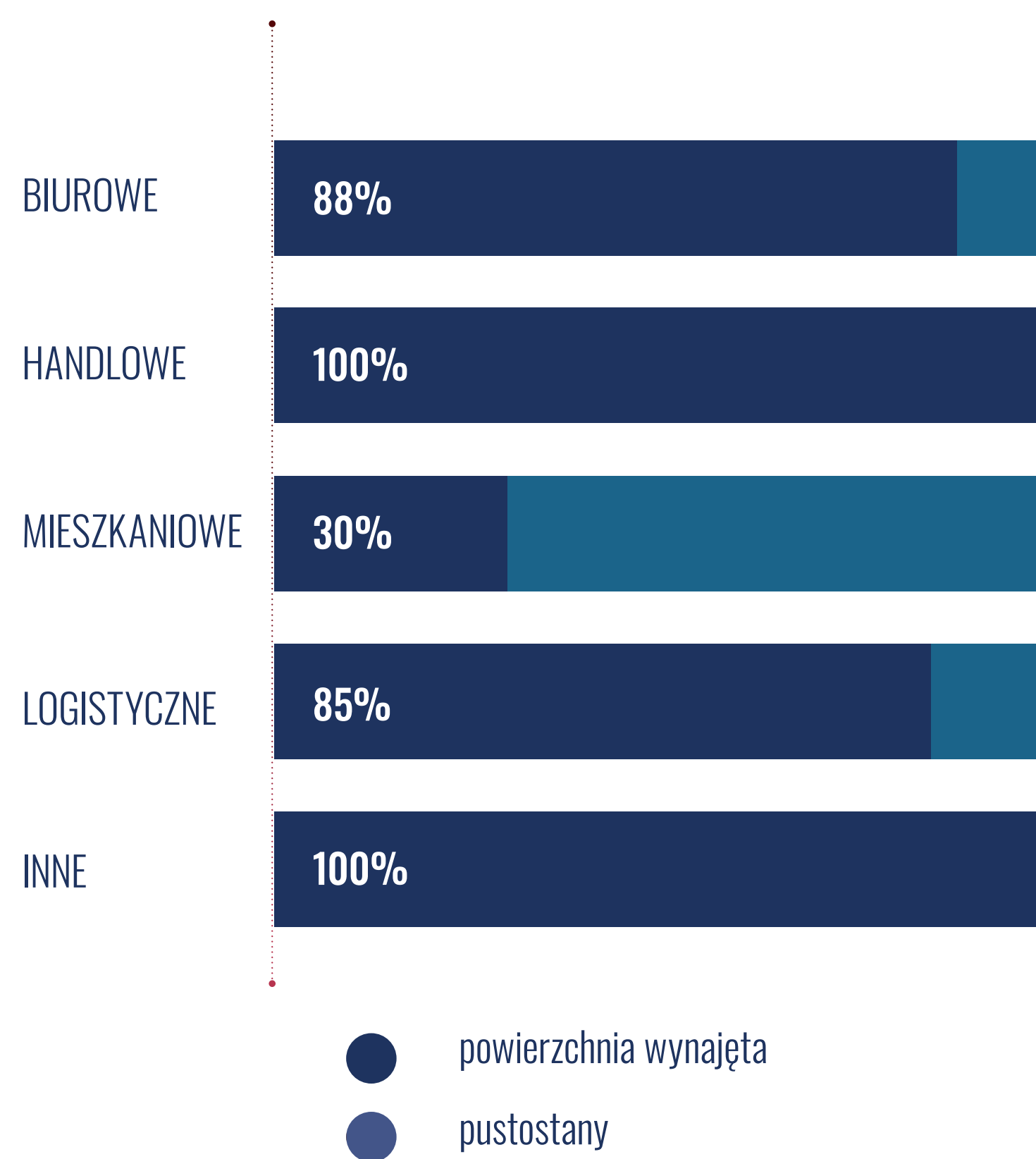
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

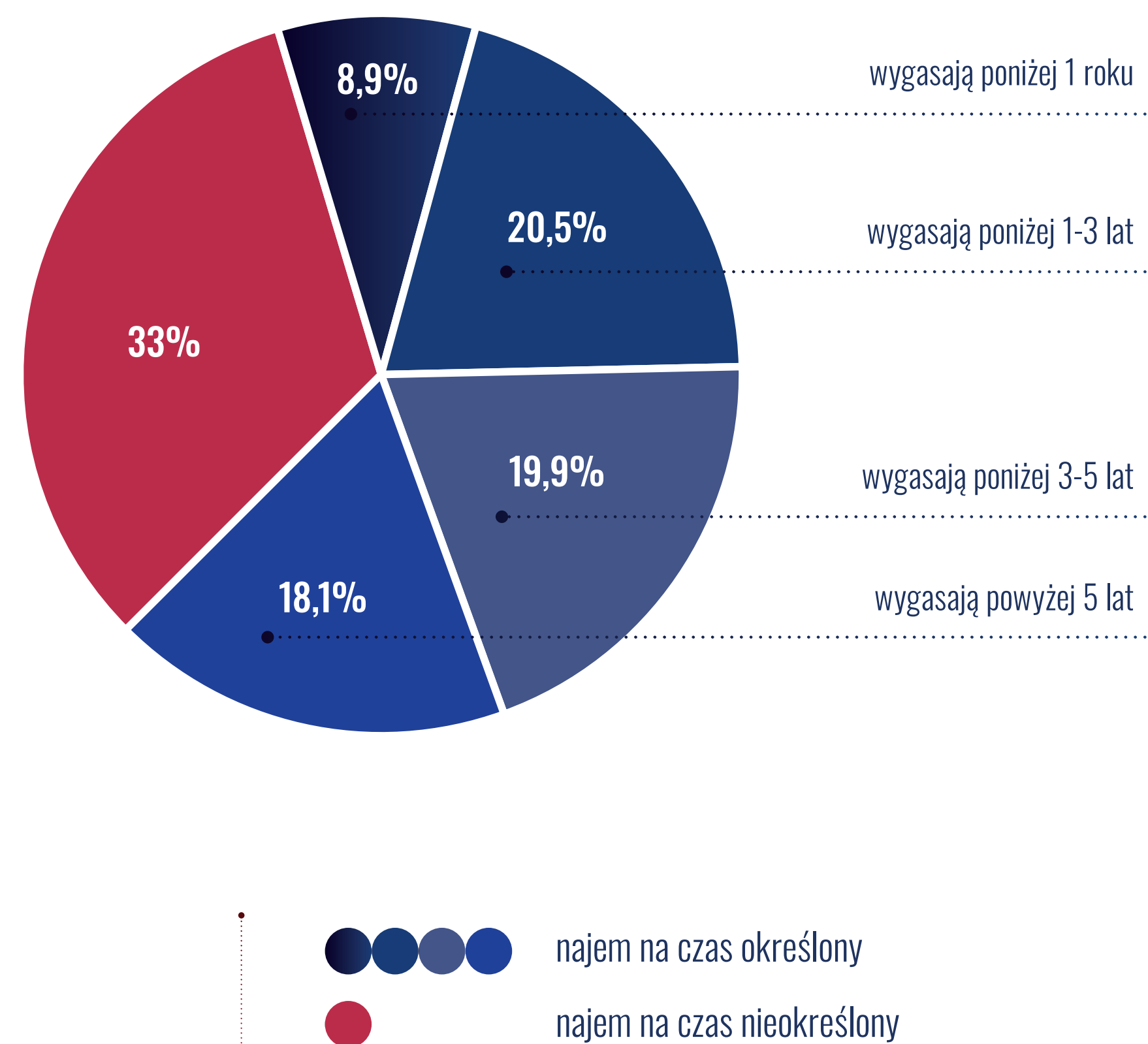


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Kraków
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2020*

RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

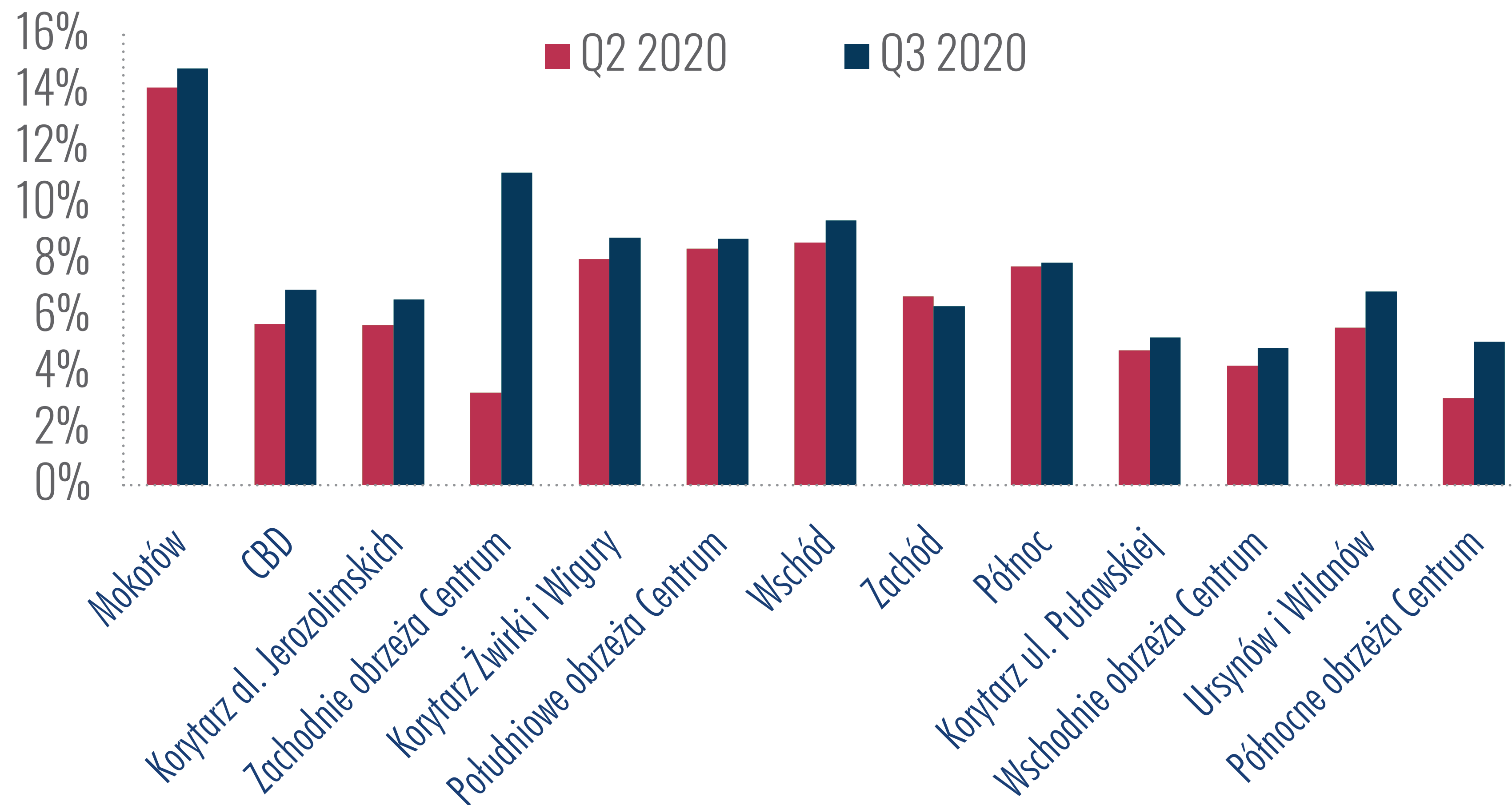
ZASOBY [mln mkw.]:	5.8	5,7
NOWA PODAŻ [mkw.]:	131 500	129 500
POPYT [mkw.]:	113 200	126 500
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	632 700	782 200
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	9,6%	11,9%

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2020

** Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – III KWARTAŁ 2020*

KWARTALNA ZMIANA WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2020*

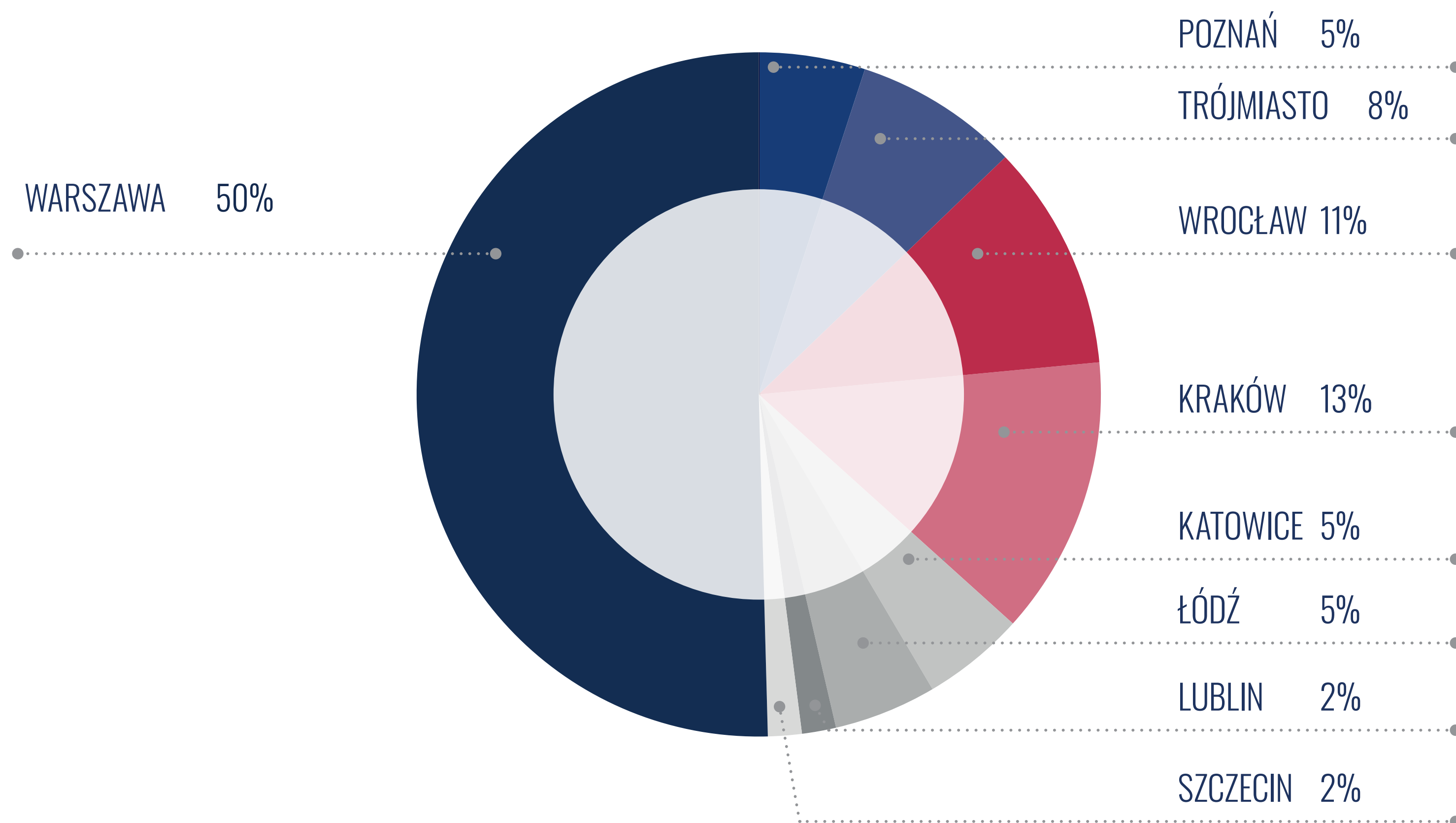
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 822 400	60 300	82 100	13,8-15
KRAKÓW	1 521 400	107 300	140 000	14,0-15,5
WROCŁAW	1 235 000	57 200	108 800	13,5-15,0
TRÓJMIASTO	898 800	60 300	82 100	13,8-15,0
KATOWICE	559 500	31 100	34 000	13,6-14,5
POZNAŃ	579 900	15 300	24 500	13,6-15,0
ŁÓDŹ	560 000	30 500	59 700	12,5-14,0
SZCZECIN	184 200	3 400	4 600	11,5-14,0
LUBLIN	185 800	0	5 600	10,5-11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2020*

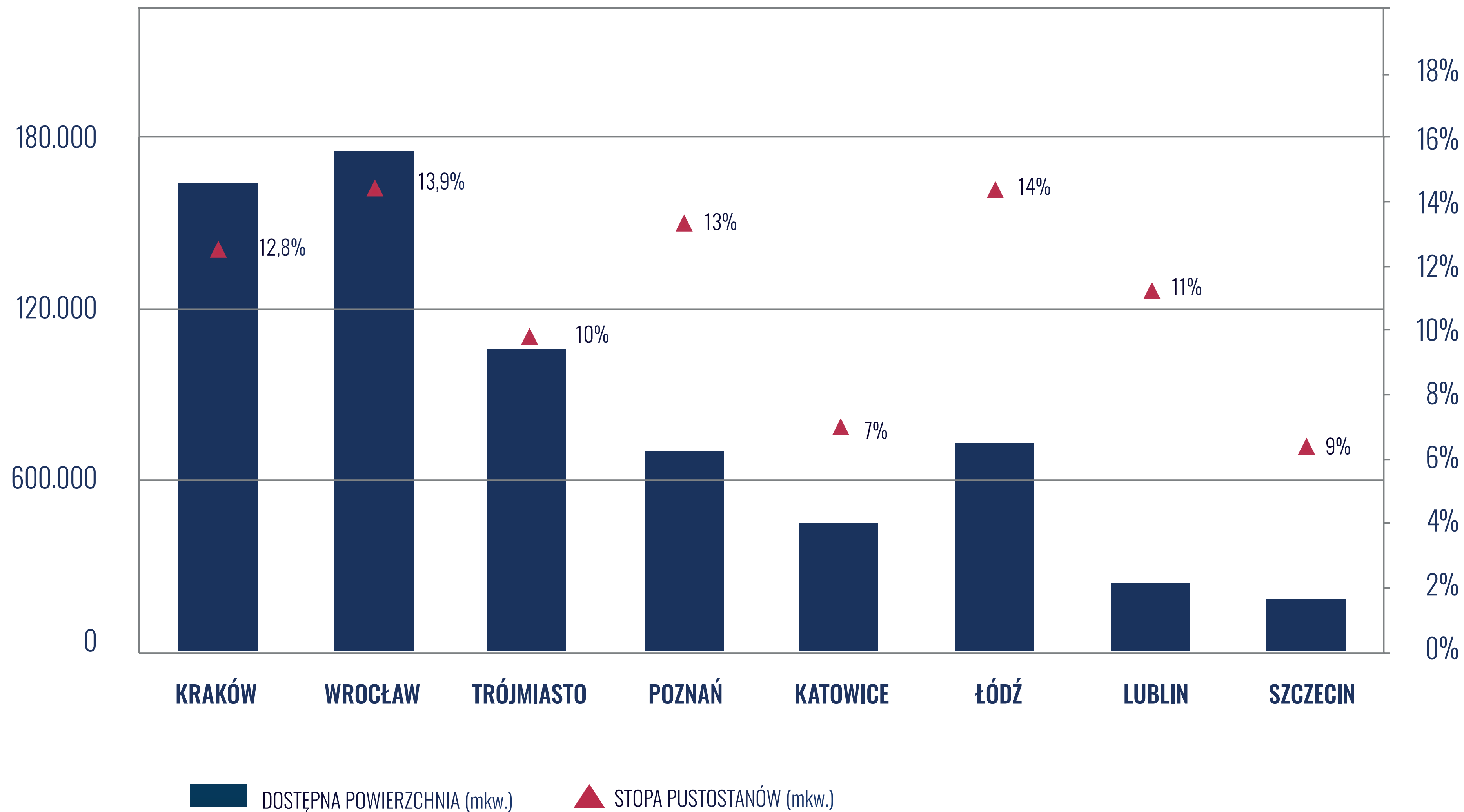
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2020*

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III połowa 2020

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	116,5	100,7	15,69%
Koszty działalności	(82,5)	(73,6)	12,09%
Wynik brutto ze sprzedaży	34,0	27,1	25,46%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,4)	(12,5)	7,20%
Wynik netto ze sprzedaży	20,6	14,6	41,10%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,6	(70,7)	-
Pozostałe przychody	12,4	9,0	37,78%
Pozostałe koszty	(10,4)	(7,1)	46,48%
Wynik z działalności operacyjnej	30,2	(54,2)	-
Amortyzacja	1,1	1,1	0,00%
EBITDA	30,3	(53,1)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,6)	70,7	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,3		100,00%
Odszkodowania			
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości		(6,7)	-100,00%
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(2,5)		
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	(6,4)		100,00%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	7,5		100,00%
Skorygowana EBITDA	22,7	10,9	107,76%

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	47,8	46,2	3,46%
Koszty działalności	(22,3)	(20,6)	8,25%
Wynik brutto ze sprzedaży	25,5	25,6	-0,39%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,5)	(7,1)	33,80%
Wynik netto ze sprzedaży	16,0	18,5	-13,51%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,6	(70,7)	-
Pozostałe przychody	10,4	7,7	35,06%
Pozostałe koszty	(2,3)	(3,2)	-28,13%
Wynik z działalności operacyjnej	31,7	(47,7)	-
Amortyzacja	0,0	0,1	-
EBITDA	31,7	(47,6)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,6)	70,7	-
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości		(6,7)	-
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	(6,4)		-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(2,5)		
Skorygowana EBITDA	15,2	16,4	-7,52%

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	15,5	5,8	167,24%
Koszty działalności	(11,1)	(5,1)	117,65%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,4	0,7	528,57%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,3)	66,67%
Wynik netto ze sprzedaży	3,9	0,4	875,00%
Pozostałe przychody	0,3	0,3	-
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,4)	-
Wynik z działalności operacyjnej	3,8	0,3	1166,67%
EBITDA	3,8	0,3	1166,66%
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,3		-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej		0,0	-
Skorygowana EBITDA	4,1	0,3	1266,66%

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	50,1	46,6	7,51%
Koszty działalności	(45,7)	(43,8)	4,34%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,4	2,8	57,14%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(1,7)	-
Wynik netto ze sprzedaży	2,7	1,1	145,45%
Pozostałe przychody	1,3	0,9	44,44%
Pozostałe koszty	0,0	(2,8)	-100,00%
Wynik z działalności operacyjnej	4,0	(0,8)	-
Amortyzacja	0,4	0,3	33,33%
EBITDA	4,4	(0,5)	-
Skorygowana EBITDA	4,4	(0,5)	-980,00%

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	3,1	2,1	47,62%
Koszty działalności	(3,4)	(4,1)	-17,07%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,3)	(2,0)	-85,00%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(1,1)	-90,91%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,4)	(3,1)	-87,10%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,4)	(3,1)	-87,10%
Amortyzacja	0,4	0,4	-
EBITDA	-	(2,7)	-100,00%
Skorygowana EBITDA	-	(2,7)	-100,00%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3Q2020	2Q2020	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(2,3)	-30,43%
Wynik netto ze sprzedaży	(1,6)	(2,3)	-30,43%
Pozostałe przychody	0,5	0,1	400,00%
Pozostałe koszty	(7,7)	(0,7)	1000,00%
Wynik z działalności operacyjnej	(8,8)	(2,9)	203,45%
Amortyzacja	0,3	0,3	-
EBITDA	(8,5)	(2,6)	226,92%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	7,5	-	-
Skorygowana EBITDA	(1,0)	(2,6)	-61,54%