



# **SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I POŁOWĘ 2021 ROKU**

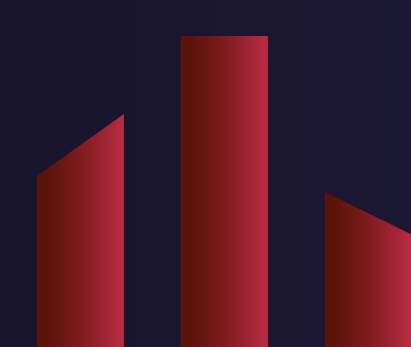
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 16 WRZEŚNIA 2021 r.



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

[WWW.PHNSA.PL](http://WWW.PHNSA.PL)



# AGENDA

## 1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

- REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO
- NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA

## 2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE

## 3. DANE FINANSOWE

## 4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



## 1. 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 i B)
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 34.550 mkw. (budynek A: 9.880 mkw i budynek B: 24.670 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla budynku A oraz łącznika z metrem. Aktualnie w budynku A trwają odbiory końcowe. W budynku B zakończono roboty żelbetowe konstrukcji obiektu oraz wykonywana jest fasada, a wewnątrz prowadzone są prace instalacyjne oraz montaż urządzeń transportu pionowego.





## 2. BUDOWA INWESTYCJI INTRACO PRIME

### INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2B, 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

Prace elewacyjne są na ukończeniu (92%). Zamontowana jest konstrukcja stalowa i urządzenia na dachu oraz urządzenia na kondygnacjach. Trwa montowanie wind w budynku oraz wykonywane są prace wykończeniowe i instalacyjne. Podpisana została umowa najmu z firmą PERN (3.582 mkw. GLA i 40 miejsc postojowych).





## 3. BUDOWA OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

### OSIEDLE MIESZKANIOWE:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe
- Trwa sprzedaż mieszkań
- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 115 i 117
- Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 8.600 mkw.
- Liczba mieszkań: 166
- Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2020
- Planowany termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 45,3 mln PLN

Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja prac wykończeniowych i elewacji dla obydwu budynków wchodzących w skład inwestycji. Kończy się proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie 100%.





## 4. BUDOWA OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA W WARSZAWIE

### MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Geodezyjna tuż przy Trasie Toruńskiej (S8)
- Prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla
- Generalny wykonawca: ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 9.700 mkw. (174 mieszkania) – I etap
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2021
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2022
- Koszty projektu: 64,7 mln PLN

Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja trzeciej i czwartej kondygnacji dla wszystkich budynków wchodzących w skład inwestycji. Trwa także proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie 12,5%.





## 5. BUDOWA OSIEDLA INSTA 21 W WARSZAWIE

### INSTA 21:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Instalatorów 21
- Generalny wykonawca: CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 3.941 mkw. (87 mieszkań)
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2021
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2022
- Koszty projektu: 33,2 mln PLN

Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja czwartej kondygnacji inwestycji. Trwa także proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie 52%.

**INSTA 21**  
Ochota na szczęście





6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

OSIEDLE OLIMPIJCZYK



145

umowy deweloperskie

21

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w inwestycji

INSTA 21



28

umowy deweloperskie

17

umowy rezerwacyjne

52% mieszkań dostępnych w inwestycji

MŁODA BIAŁOŁĘKA I



0

umowy deweloperskie

22

umowy rezerwacyjne

12,5% mieszkań dostępnych w inwestycji

# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



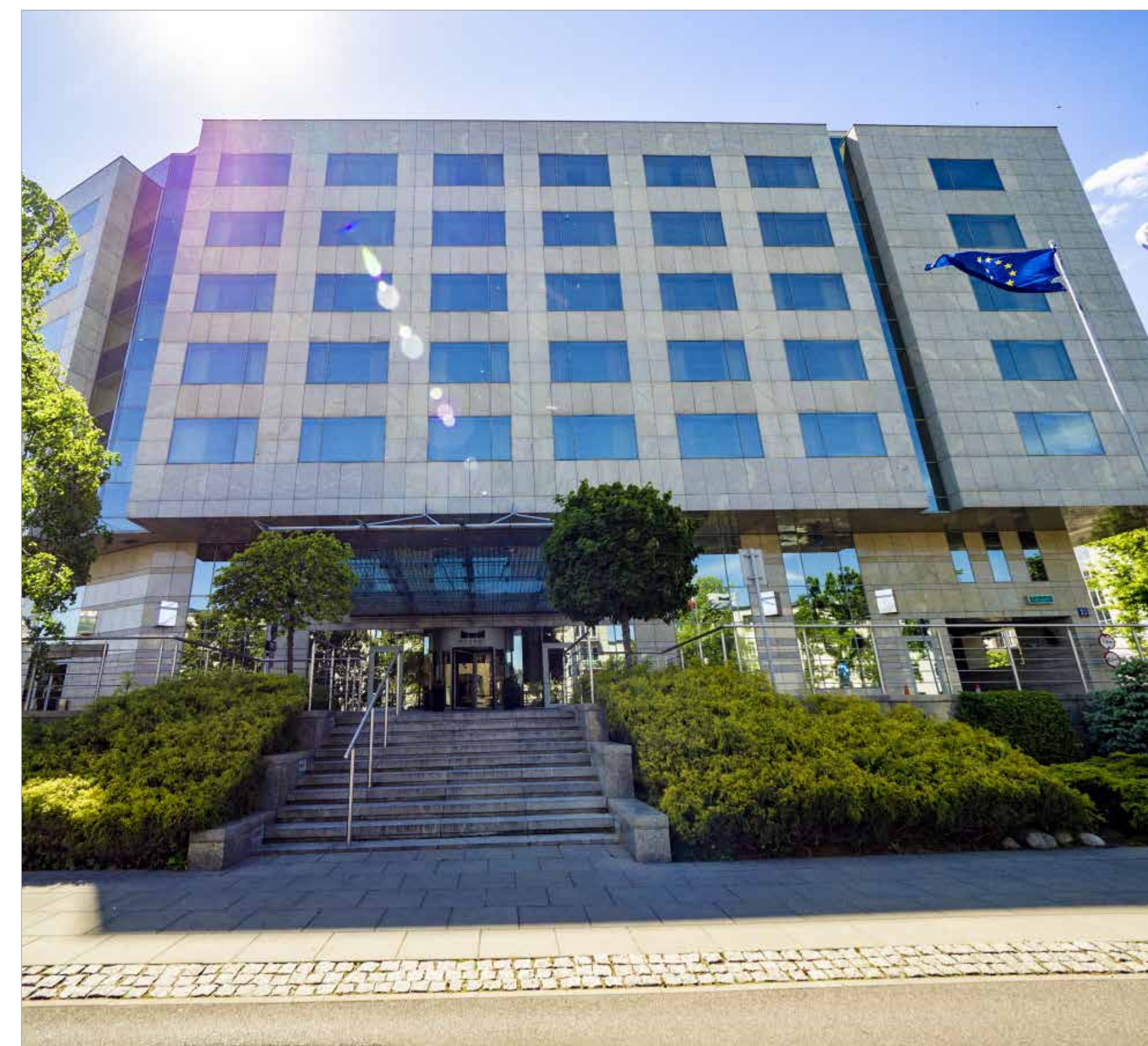
## 1. NABYCIE HOTELU REGENT WARSAW HOTEL

### REGENT WARSAW HOTEL:

Zgodnie z długoterminową strategią rozwoju Grupa PHN we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym zwiększa zaangażowanie w sektorze usług hotelarskich. Spółka zależna PHN Property Management zawarła w lutym 2021 roku z syndykiem masy upadłościowej umowę nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Cosmar, funkcjonującego pod nazwą Regent Warsaw Hotel. W niedalekiej przyszłości Grupa PHN planuje z hotelu Regent położonego w pobliżu Łazienek Królewskich uczynić jedno 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





## 2. PRZEDŁUŻENIE UMOWY I ZWIĘKSZENIE POWIERZCHNI NAJMU Z MAZOP W CENTRUM MAGAZYNOWYM PHN PRUSZKÓW

### ANEKS DO UMOWY NAJMU Z MAZOP:

PHN zawarł ze spółką MAZOP aneks dotyczący przedłużenia najmu oraz zwiększenia powierzchni w podwarszawskim parku magazynowym należącym do PHN. Tym samym powierzchnia centrum logistycznego została wynajęta w 100%. Na mocy podpisanej umowy grupa MAZOP, specjalizującą się w produkcji opakowań kartonowych i przetwórstwie pianek polietylenowych i poliuretanowych, wynajęła dodatkowe 4.972 mkw. powierzchni oraz przedłużyła najem zajmowanej już wcześniej 3.621 mkw. magazynu.

### PODSTAWOWE PARAMETRY CENTRUM LOGISTYCZNEGO:

- 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





## 3. ZAKOŃCZENIE MODERNIZACJI BIUROWCA KASKADA

PHN przeprowadził gruntowną modernizację recepcji warszawskiego budynku biurowego Kaskada, dzięki czemu może zapewnić obecnym i przyszłym najemcom wyższy standard usług. Przeprowadzony remont recepcji polegał między innymi na wymianie instalacji, wykonaniu nowych zabezpieczeń przeciwpożarowych, wymianie posadzki, zamontowaniu kurtyny powietrznej i nowych drzwi oraz poprawie estetyki przestrzeni. W trosce o zdrowie i komfort najemców przy wejściu do budynku umieszczone zostało urządzenie, które mierzy wysokość temperatury, sprawdza, czy osoby wchodzące posiadają maseczkę, oraz pozwala zdezynfekować ręce. Kaskada znajduje się w biznesowym centrum stolicy. Oryginalna architektura, przeszklona elewacja oraz charakterystyczny zielony kolor sprawiają, że budynek wyróżnia się na tle pobliskiego otoczenia.

### PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: al. Jana Pawła II 12, Śródmieście, Warszawa
- Metro: stacja Rondo ONZ
- Powierzchnia: 16.067 mkw. (GLA)
- Ilość pięter: 9
- Rok budowy: 1998





### 4. YACHT PARK & MARINA YACHT PARK WŚRÓD FINALISTÓW KONKURSU MIPIM AWARDS 2021

Gdyński projekt Yacht Park & Marina Yacht Park znalazł się wśród czterech finalistów nominowanych do prestiżowej nagrody międzynarodowego konkursu MIPIM Awards 2021 w kategorii „Best Cultural and Sports Infrastructure”. Konkurs uhonorowuje najwybitniejsze, unikatowe i innowacyjne projekty nieruchomościowe na świecie. Nagrody są wręczane od 1991 roku. W tym roku do konkursu zgłoszono łącznie 172 projekty z 36 krajów. Yacht Park & Marina Yacht Park walczył o główną nagrodę z projektami z cypryjskiej Nikozji (ostateczny zwycięzca w kategorii), Rezekne na Łotwie oraz Colorado Springs w USA.

#### PODSTAWOWE PARAMETRY YACHT PARK & MARINA YACHT PARK:

- Unikatowy w Polsce kompleks apartamentów z nowoczesną przystanią jachtową
- Lokalizacja: ul. A. Rybickiego 2-4 (Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia)
- Rok budowy: 2019/2020
- Ilość apartamentów: 135
- Ilość miejsc cumowniczych: 120





## ZYSK NETTO

[mln pln]:

**363,5%** ▲

IH 2021: **33,2**  
IH 2020: **-12,6**



## WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

**4,1%** ▲

IH 2021: **53,3**  
IH 2020: **51,2**

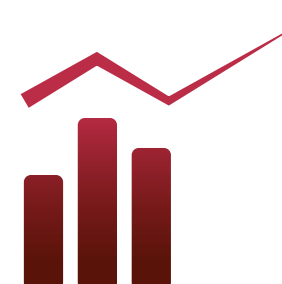


## WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

**117,0%** ▲

IH 2021: **30,6**  
IH 2020: **14,1**



## WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

**36,0%** ▲

IH 2021: **6,8**  
IH 2020: **5,0**

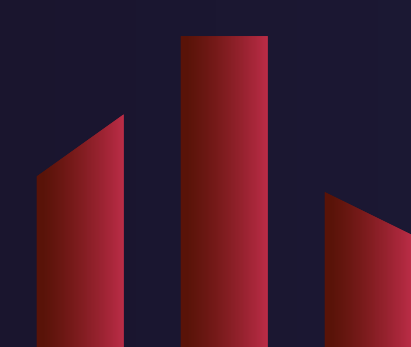


# DZIĘKUJEMY



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

[WWW.PHNSA.PL](http://WWW.PHNSA.PL)



|            | LP. | NAZWA PROJEKTU      | MIASTO    | FUNKCJA               | PUM / GLA<br>(LICZBA MIESZKAŃ) | ROZPOCZĘCIE<br>BUDOWY | ZAKOŃCZENIE<br>BUDOWY | KOSZTY PROJEKTU<br>Z GRUNTEM<br><small>[mln PLN]</small> |
|------------|-----|---------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| MIESZKANIA | 1   | OSIEDLE OLIMPIJCZYK | Łódź      | Kompleks mieszkaniowy | 8 635 (166)                    | 2020                  | 2022                  | 45,3                                                     |
|            | 2   | MŁODA BIAŁOŁĘKA I   | Warszawa  | Kompleks mieszkaniowy | 9 715 (174)                    | 2021                  | 2022                  | 64,7                                                     |
|            | 3   | INSTA21             | Warszawa  | Kompleks mieszkaniowy | 3 941 (87)                     | 2021                  | 2022                  | 33,2                                                     |
|            | 4   | ZIELONY MIŁOSTÓW I  | Wrocław   | Kompleks mieszkaniowy | 8 175 (173)                    | 2022                  | 2023                  | tbc                                                      |
|            | 6   | NAKIELSKA 53 I      | Bydgoszcz | Kompleks mieszkaniowy | 9 528 (179)                    | 2022                  | 2023 (I etap)         | tbc                                                      |
|            | 7   | KOLEJOWA 19         | Warszawa  | Kompleks mieszkaniowy | 7 236 (148)                    | 2022                  | 2024                  | 91,1**                                                   |
|            | 8   | MŁODA BIAŁOŁĘKA II  | Warszawa  | Kompleks mieszkaniowy | 10 617 (181)                   | 2022                  | 2023                  | tbc                                                      |
| BIURA      | 9   | SKYSAWA I           | Warszawa  | Biurowiec klasy A     | 9 880                          | 2019                  | 2021                  | 644                                                      |
|            | 10  | SKYSAWA II (WIEŻA)  | Warszawa  | Biurowiec klasy A     | 24 670                         | 2019                  | 2022                  |                                                          |
|            | 11  | INTRACO PRIME       | Warszawa  | Biurowiec klasy A     | 12 938                         | 2020                  | 2022                  | 196                                                      |
|            | 12  | MARINA OFFICE       | Gdynia    | Biurowiec klasy A     | 26 775                         | TBC*                  | TBC*                  | 272**                                                    |
|            | 13  | PRYMASA OFFICE      | Warszawa  | Biurowiec klasy A     | 15 000                         | TBC*                  | TBC*                  | 136                                                      |
| HOTELE     | 14  | ZGODA 6             | Warszawa  | Kompleks hotelowy     | 6 000                          | 2022                  | 2024                  | tbc                                                      |

\* start projektów jest uzależniony od wymaganych decyzji administracyjnych i możliwości osiągnięcia oczekiwanej rentowności

\*\* koszt projektu zostanie uaktualniony w momencie rozpoczęcia budowy

## POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 751,4 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 32  
 NOI IH 2021<sup>2)</sup>: 45,35 mln PLN YIELD: 5,6%  
 GLA: 253 411 mkw. ; GRUNT: 263 776 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (78,9%)  
**NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE** (21,1%)

## PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 255,5 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 63  
 NOI IH 2021<sup>2)</sup>: 0,99 mln PLN YIELD: 0,2%  
 GLA: 134 701 mkw. ; GRUNT: 3 770 053 mkw.

**KOMERCYJNE** <sup>3)</sup> 10 (47,9%)  
**MIESZKANIOWE** 42 (27,2%)  
**LOGISTYCZNE** 7 (13,5%)  
**MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE** <sup>3)</sup> 4 (11,3%)

## OPTYMALIZACJA

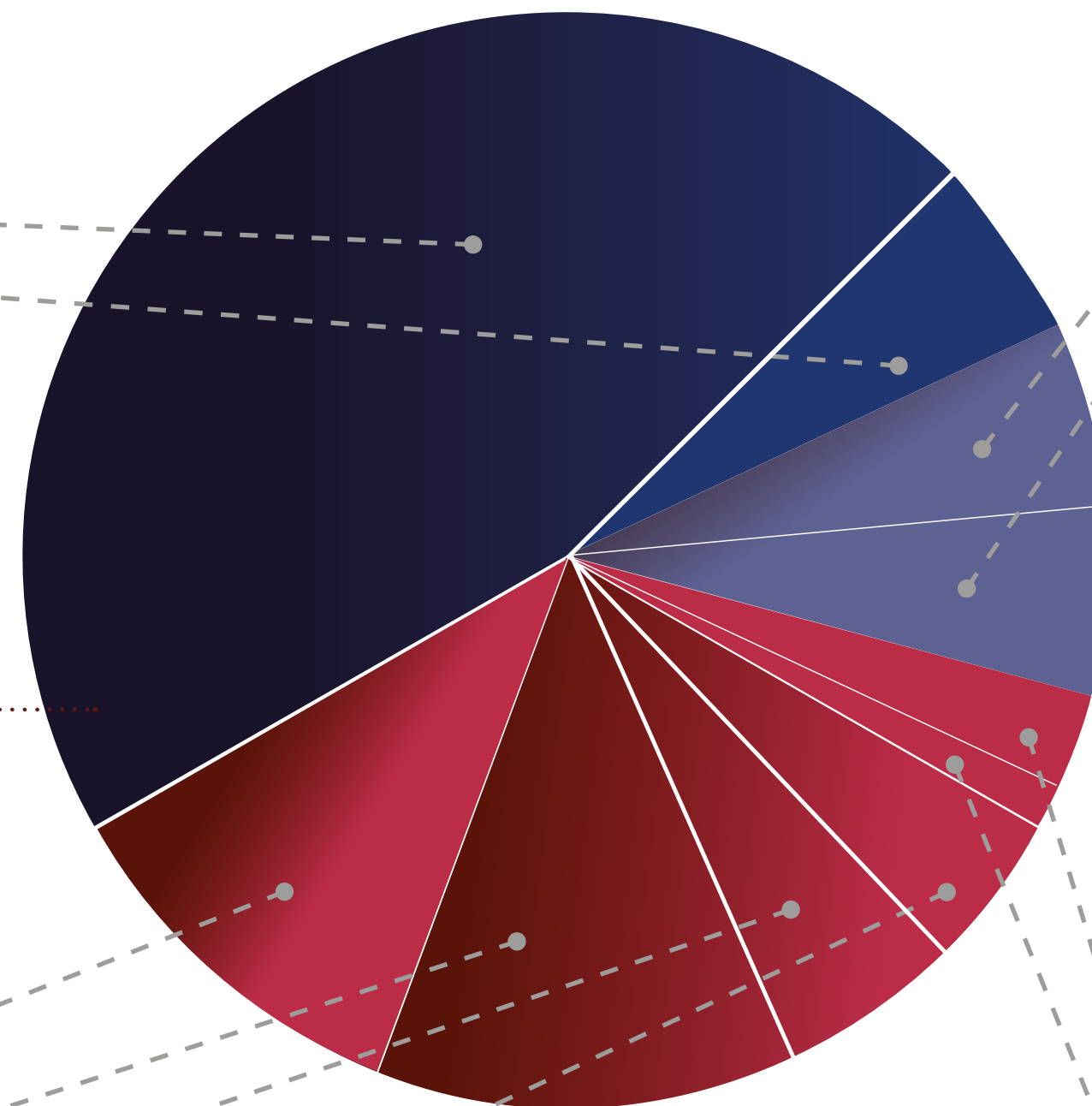
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 228,3 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39  
 NOI IH 2021<sup>2)</sup>: 1,78 mln PLN YIELD: 1,6%  
 GLA: 57 920 mkw. ; GRUNT: 2 467 394 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (65,1%)  
**NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE** (34,9%)

## NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 49,9 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23  
 NOI IH 2021<sup>2)</sup>: 0,25 mln PLN YIELD: 1,0%  
 GLA: 7 536 mkw. ; GRUNT: 271 672 mkw.

**GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU** (96,4%)  
**NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU** (3,6%)  
 w tym grunty rolne 100%

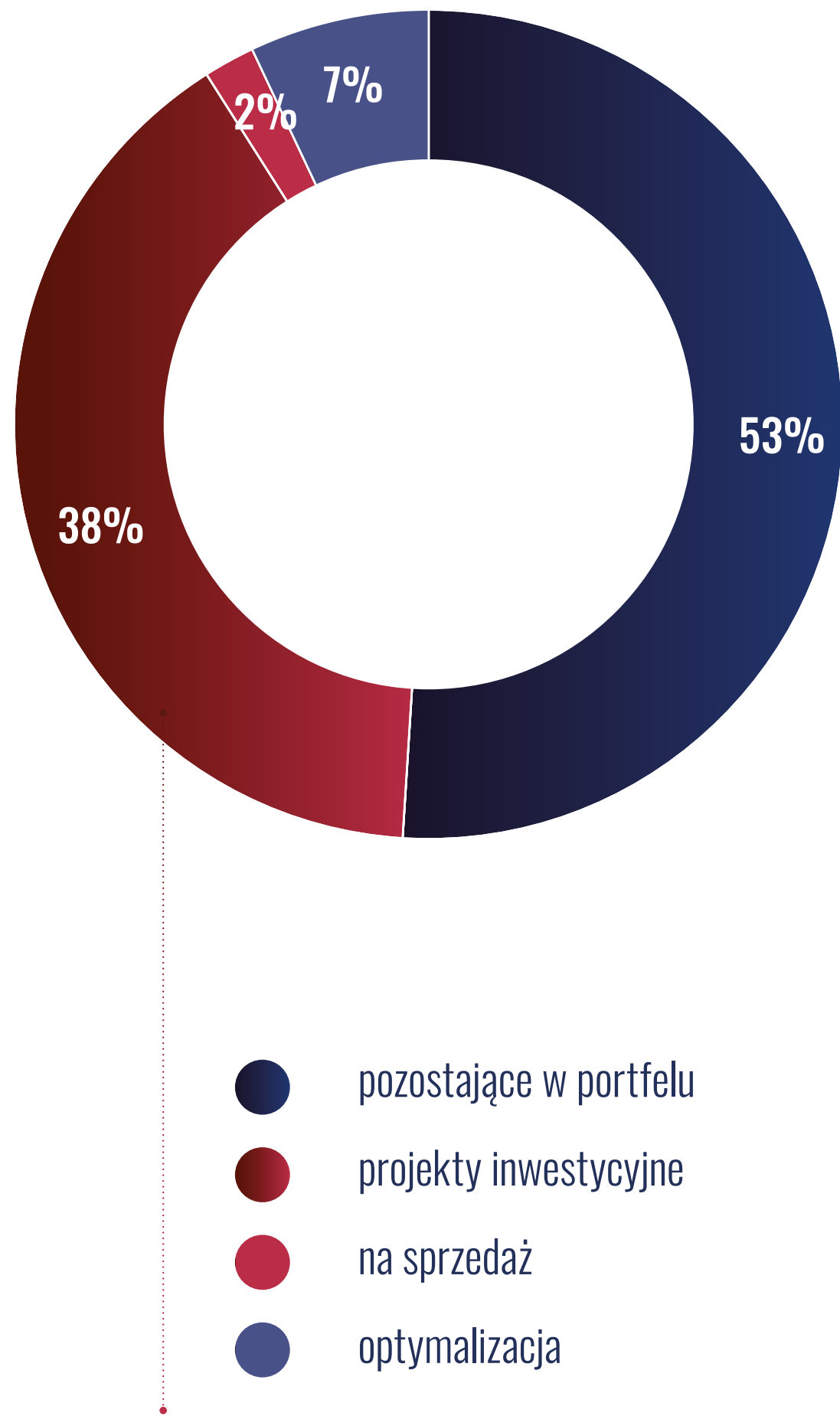


<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2021

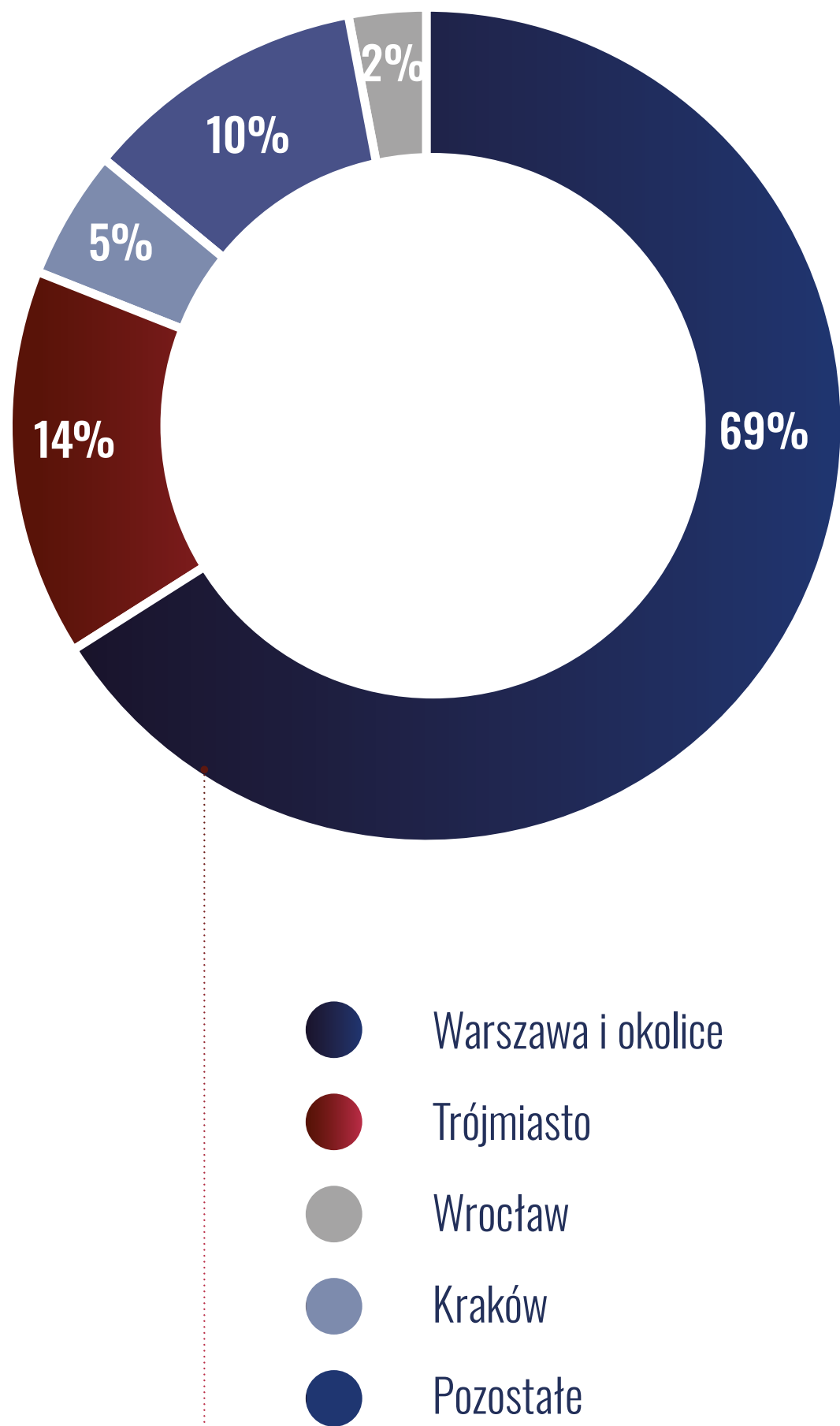
<sup>2)</sup> Wyłączono nieruchomości Chemobudowy Kraków S.A.

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

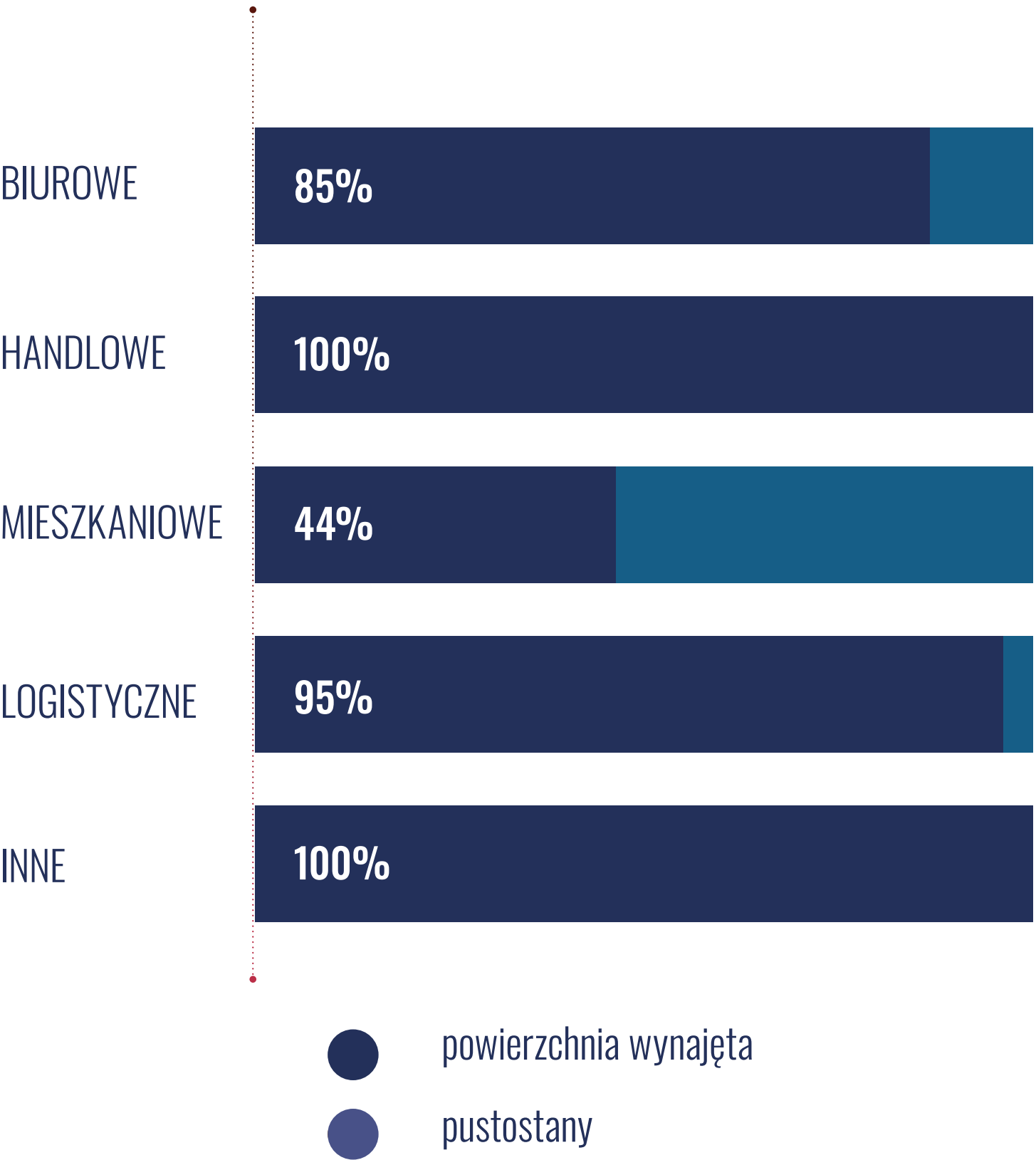
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI  
[% wartości godziwej]



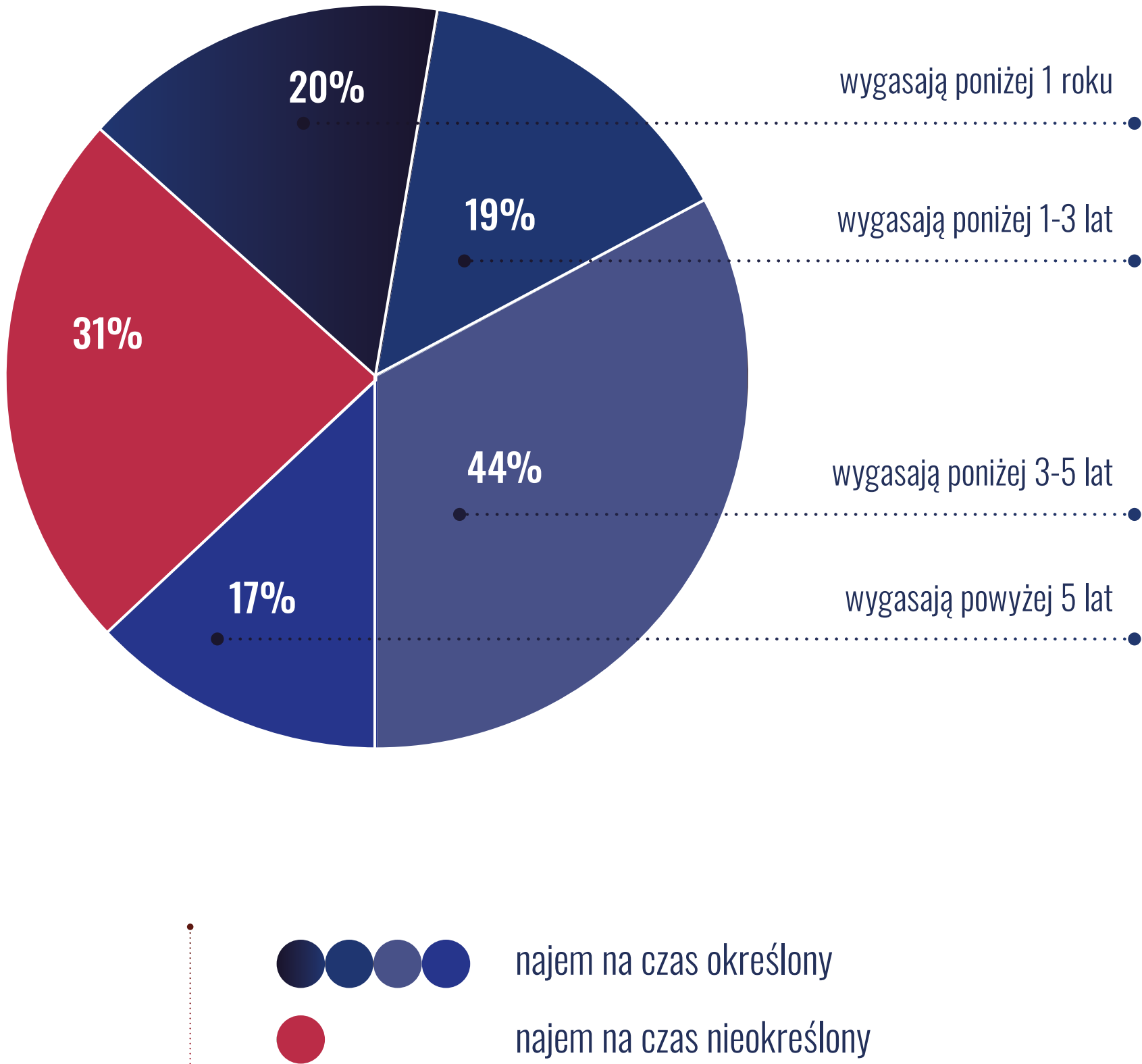
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW:  
POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE  
[% wartości godziwej]



STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH  
W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW  
WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



# POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2021\*

## RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH\*\*

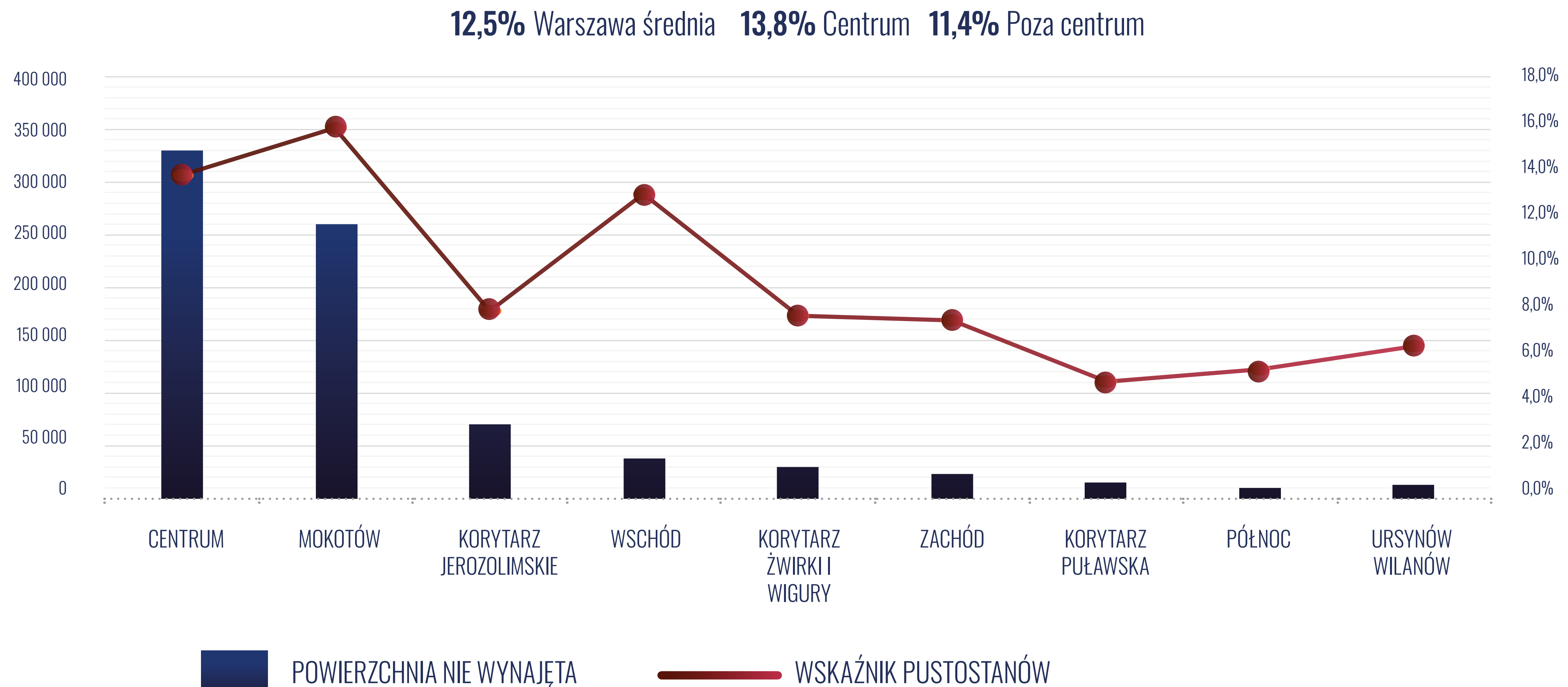
|                                       |                |         |
|---------------------------------------|----------------|---------|
| <b>ZASOBY</b> [mln mkw.]:             | <b>6.09</b>    | 5,96    |
| <b>NOWA PODAŻ</b> [mkw.]:             | <b>59 300</b>  | 80 000  |
| <b>POPYT</b> [mkw.]:                  | <b>140 000</b> | 88 000  |
| <b>POWIERZCHNIA W BUDOWIE</b> [mkw.]: | <b>359 000</b> | 633 000 |
| <b>WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW</b> [%]:      | <b>12,5</b>    | 13,4    |

\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2021

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

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I POŁOWA 2021\*

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



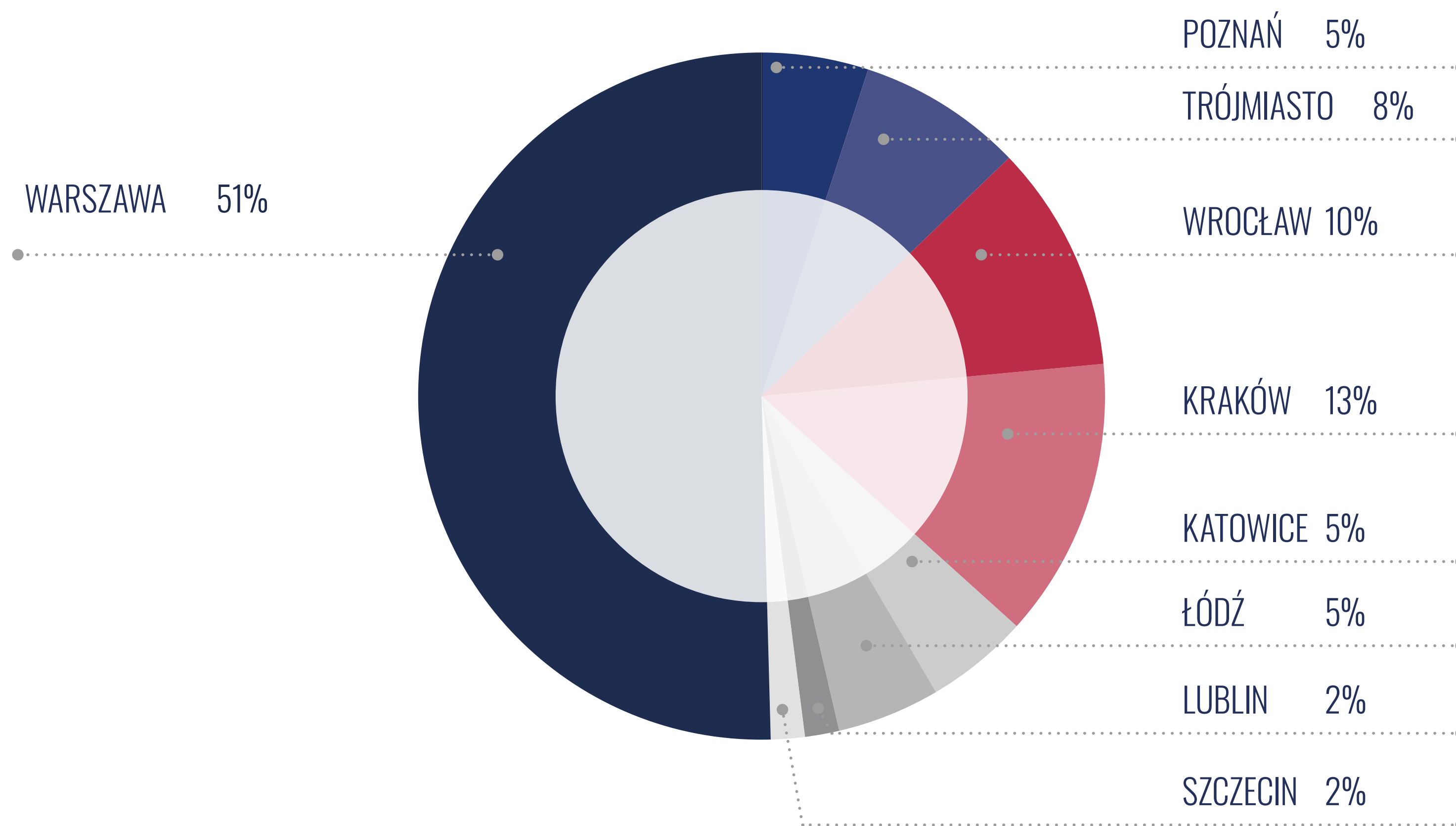
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2021

# POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2021\*

## ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

| MIASTO     | ZASOBY POWIERZCHNI<br>BIUROWEJ<br>[m <sup>2</sup> ] | NOWA PODAŻ<br>[m <sup>2</sup> ] | POPYT<br>[m <sup>2</sup> ] | POWIERZCHNIA<br>W BUDOWIE | STAWKI CZYNSZU<br>[EUR/m <sup>2</sup> ./miesiąc] |
|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| WARSZAWA   | 6 095 700                                           | 226 300                         | 109 300                    | 329 000                   | 12,5-24,5                                        |
| KRAKÓW     | 1 599 200                                           | 42 400                          | 74 100                     | 177 000                   | 13,5-15,5                                        |
| WROCŁAW    | 1 242 600                                           | 11 800                          | 45 900                     | 185 500                   | 13,5-15,5                                        |
| TRÓJMIASTO | 924 000                                             | 35 000                          | 39 100                     | 106 900                   | 12,5-14,5                                        |
| KATOWICE   | 591 000                                             | 1 500                           | 8 300                      | 222 900                   | 13,0-15,5                                        |
| POZNAŃ     | 618 700                                             | 35 800                          | 19 600                     | 64 600                    | 13,25-15,75                                      |
| ŁÓDŹ       | 579 400                                             | 0                               | 8 300                      | 61 800                    | 12,0-14,0                                        |
| SZCZECIN   | 183 400                                             | 0                               | 5 000                      | 8 000                     | 11,5-14,5                                        |
| LUBLIN     | 197 700                                             | 0                               | 0                          | 29 500                    | 11,0-13,5                                        |

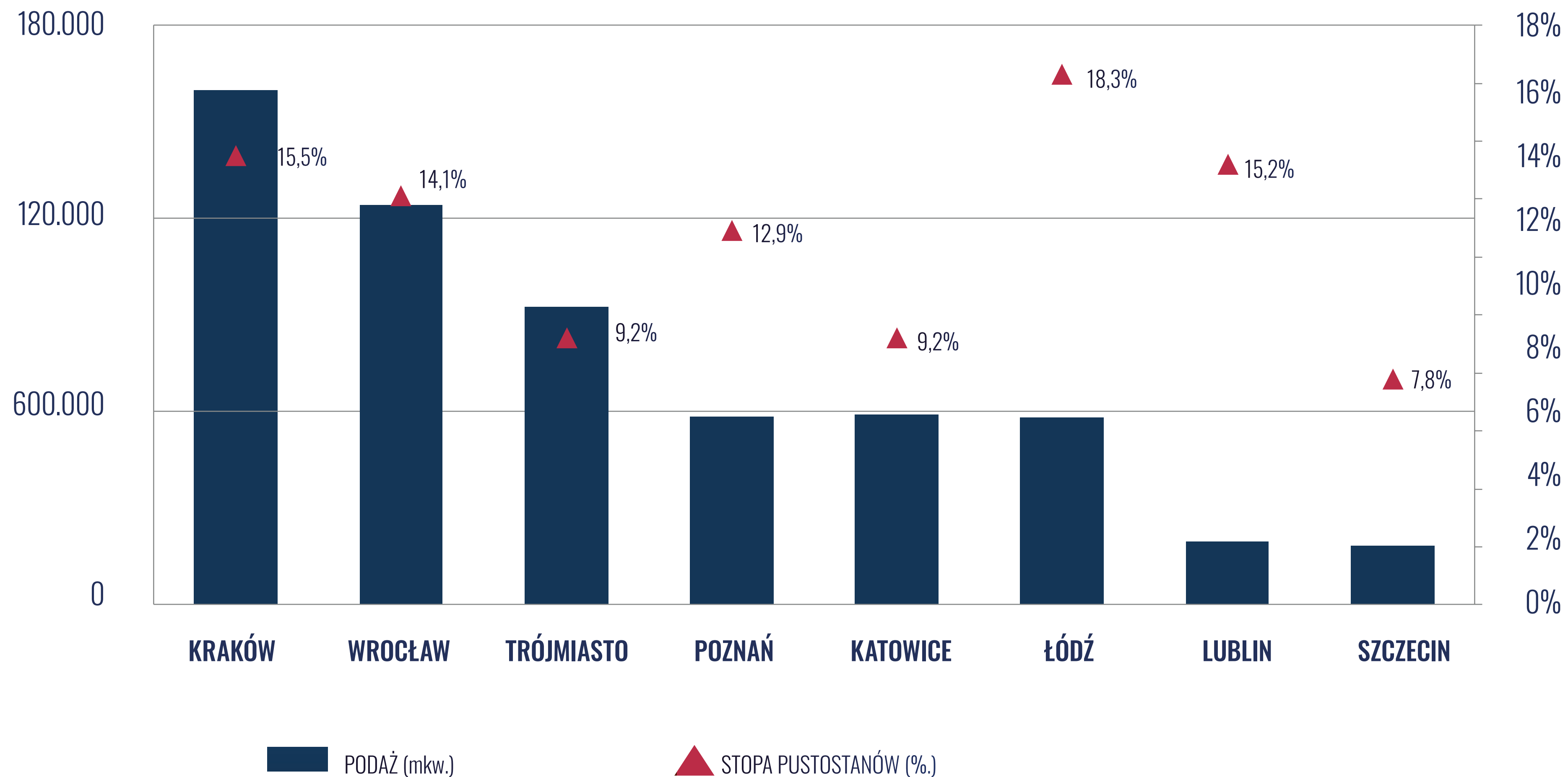
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2021



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2021

## POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2021\*

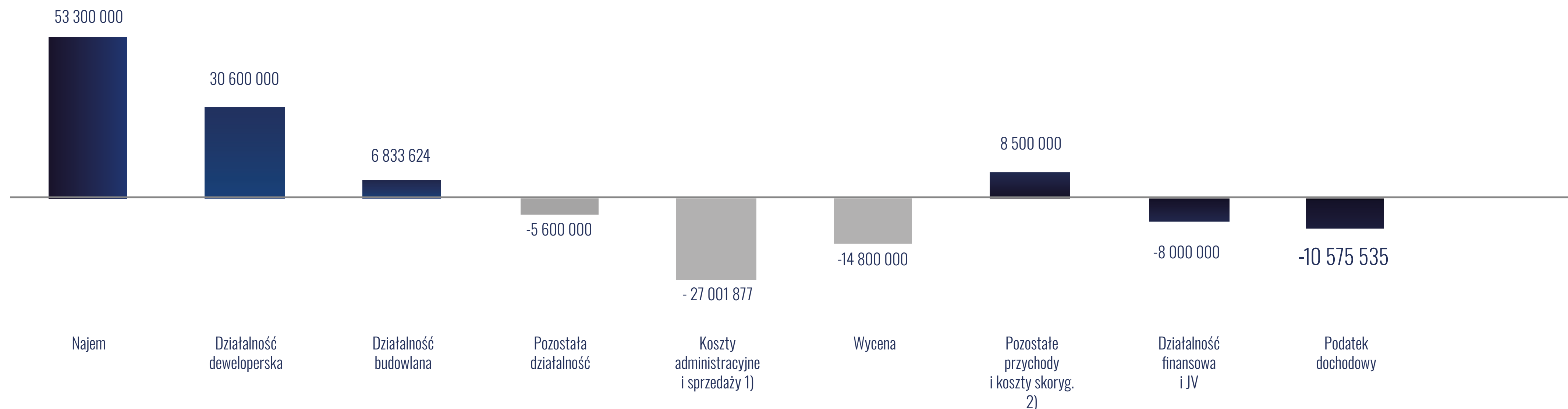
### DOSTĘPNA POWIERZCHNIA VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2021

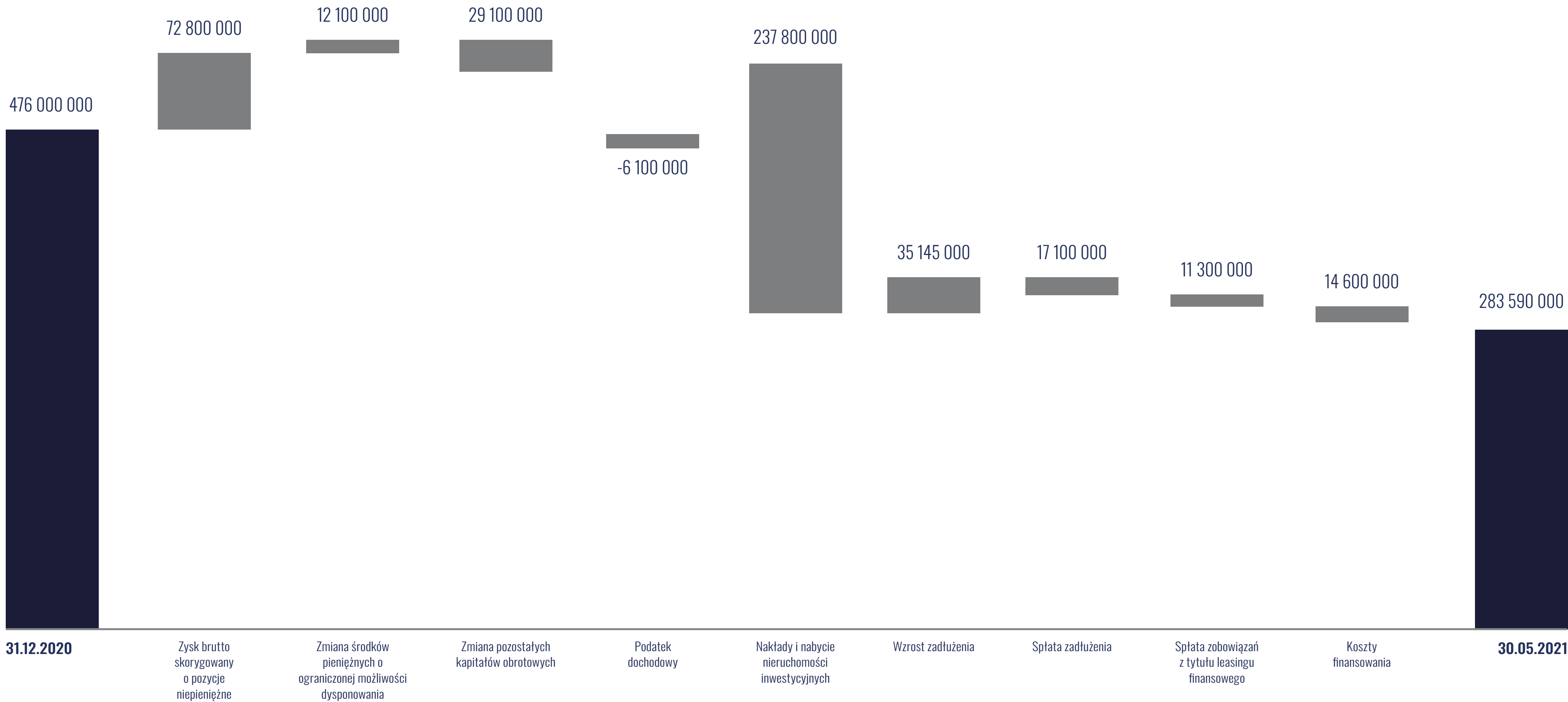
# DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



**W I półroczu 2021 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 33,2 mln PLN. Wynik był o 45,8 mln PLN wyższy niż w I półroczu 2020 roku głównie w efekcie netto:**

- wyższego wyniku z najmu o 2,1 mln PLN w związku z wejściem do portfela w lipcu 2021 roku nieruchomości magazynowych Parzniew Logistics Centre skompensowanych wyjściami najemców i optymalizacją kosztów utrzymania nieruchomości,
- rozpoznania wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 16,5 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycjach z wyższą marżą deweloperską,
- rozpoznania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. wyższych przychodów i kosztów z działalności budowlanej w związku z dostosowaniem do zasady stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych, realizowanych przez oddział niemiecki, skutkującym wzrostem wyniku o 1,8 mln PLN niż w I półroczu 2020,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 2,6 mln PLN,
- poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,1 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów wynagrodzeń i utrzymania powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby,
- niższych odpisów wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- wyższego o 9,1 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 25 i 26 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- wyższego wyniku z działalności finansowej o 25,8 mln PLN głównie w efekcie rozpoznania różnic kursowych,
- niższego o 4,2 mln PLN udziału w zyskach JV w wyniku wyjścia z inwestycji.



W I półroczu 2021 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 49,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 43,8 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 41,0 mln PLN,
- wypracowania 29,1 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 6,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

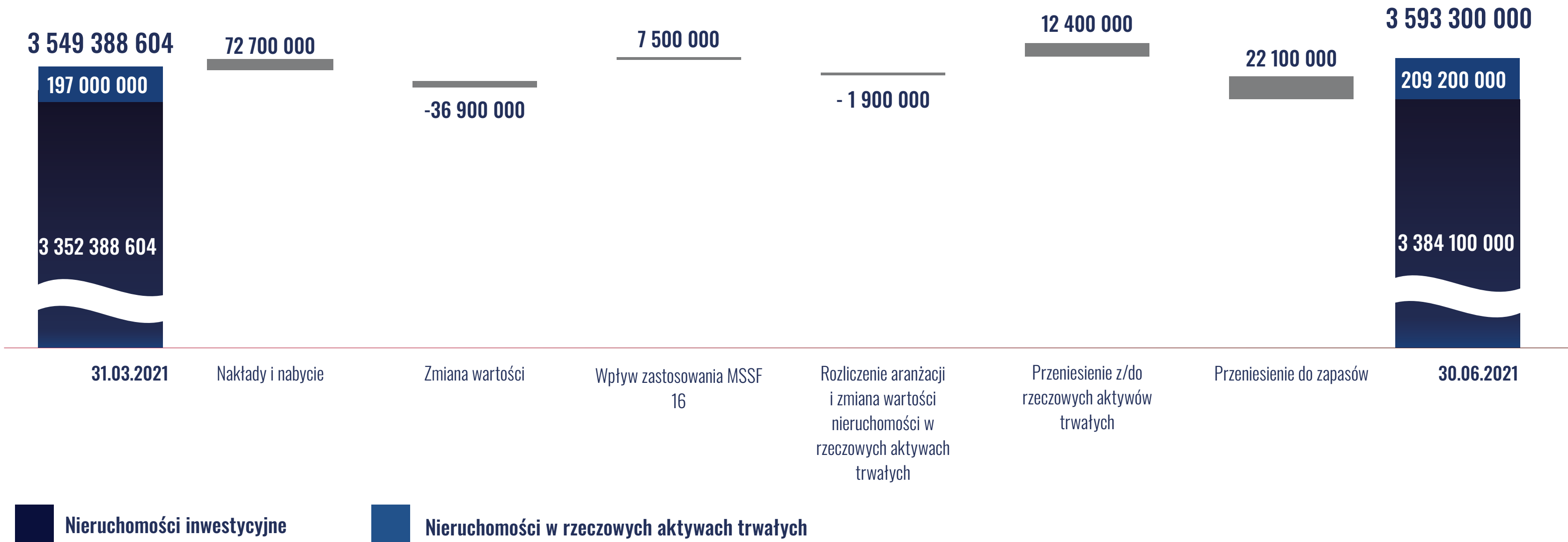
Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2021 roku w kwocie 234,2 mln PLN są efektem:

- nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 117,5 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 133,6 mln PLN,
- wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,3 mln PLN,
- wpływów z dopłat do kapitału udziałowców mniejszościowych w kwocie 3,6 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 7,9 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 35,1 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 43,0 mln PLN.



Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

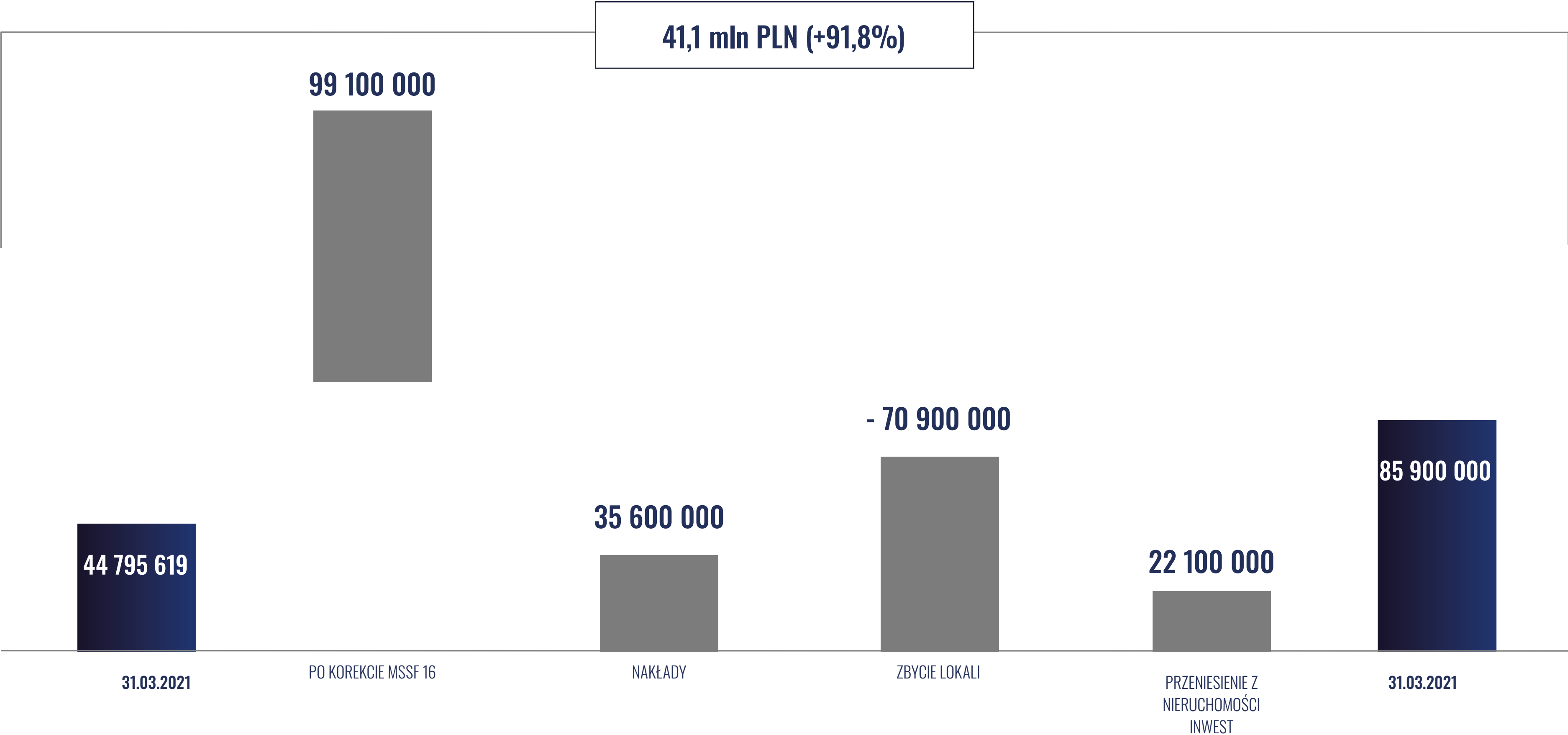


WYJAŚNIENIA

- 72,7 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne ,
- 7,9 mln PLN zbycia nieruchomości,
- 36,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wpływu pandemii COVID-19
- -1,9 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości,
- 13,7 mln PLN przeniesienie z/do rzeczowych aktywów trwałych,
- -22,1 przeniesienie do zapasów.



• Zapasy deweloperskie

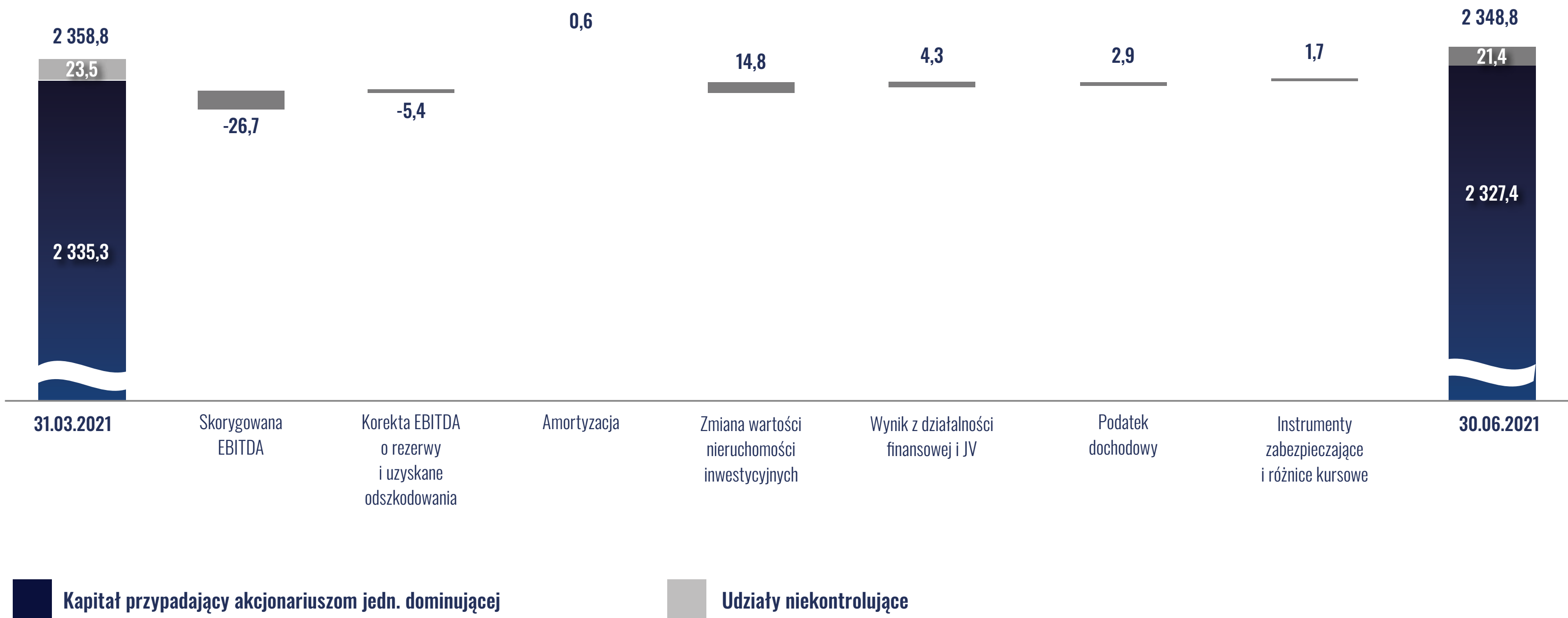


Zapasy deweloperskie:

- 35,6 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi –Yacht Park, Osiedle Olimpijczyk, INSTA 21.
- -55,6 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a’ vis Wola II i Yacht Park.



• Kapitał własny



**Kapitał ogółem: 14 mln PLN (0,6%)**  
**Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 16,1 mln PLN (0,7%)**  
**Udziały niekontrolujące: -2,1 ml PLN (-8,9 %)**

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku wzrosła o 27,6 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (34,9 mln PLN),
- przeznaczenia 17,9 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- emisji akcji (8,9 mln PLN),
- wzrostu pozostałych kapitałów rezerwowych (1,7 mln PLN).



• Zadłużenie i LTV



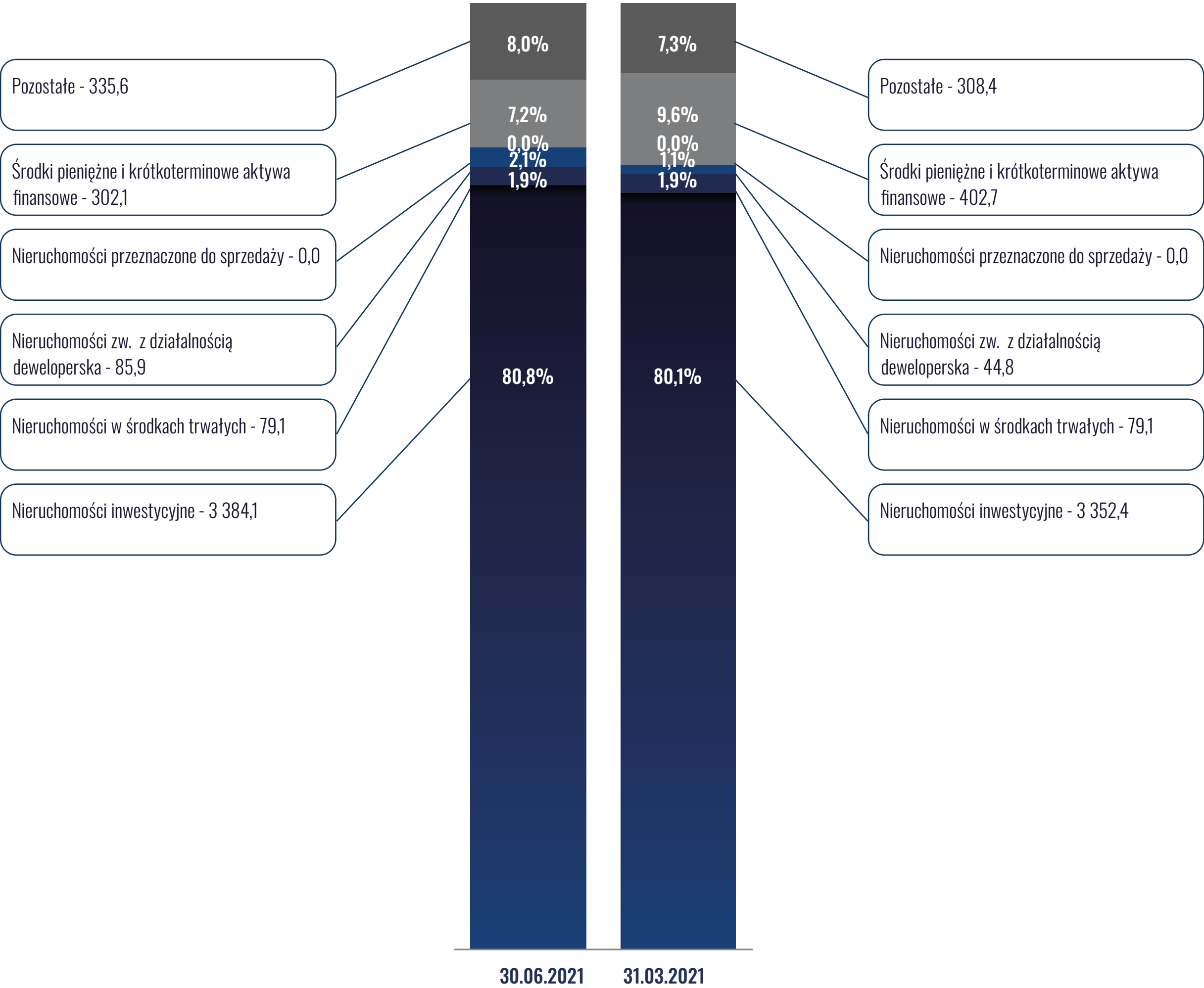
Na dzień 30 czerwca 2021 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (636,2 mln PLN), pożyczki (36,1 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (484,6 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku Grupa zaciągnęła pożyczki w kwocie 35,1 mln PLN. Kwota 1,6 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 9 czerwca 2020. Data spłaty to 31.12.2022. Kwota 33,5 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 21 stycznia 2021. Data spłaty to 31.12.2028. Pożyczki oprocentowane są stawką WIBOR 1M+2,6% i nie są zabezpieczone.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2021 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.



Aktywa



AKTYWA wg. stanu na dzień 30.06.2021

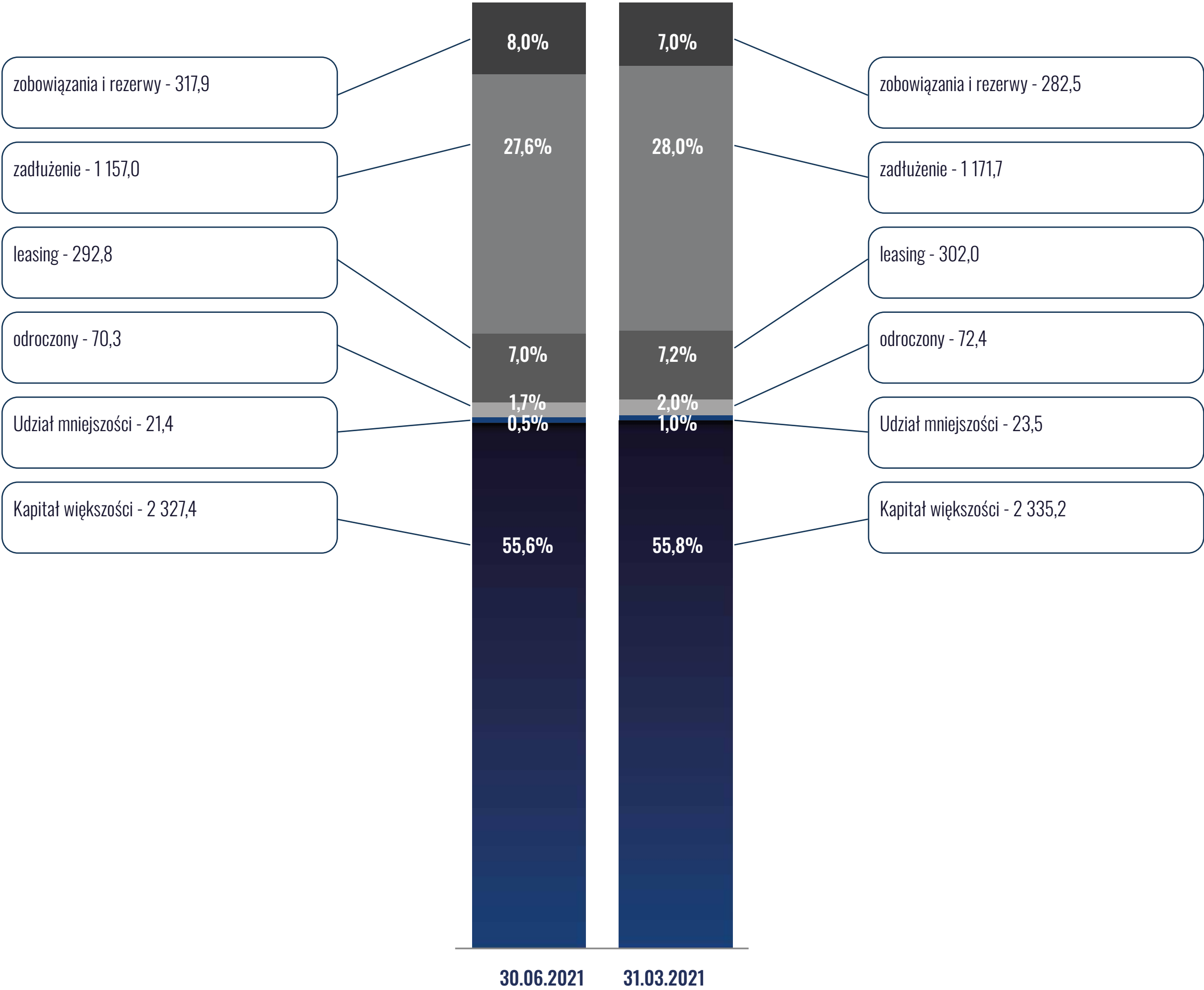
- [1] 8,0% Pozostałe (335,6 mln PLN)
- [2] 7,2% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (302,1 mln PLN)
- [3] 1,9% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (79,1 mln PLN)
- [4] 2,1% Nieruchomości deweloperskie (85,9 mln PLN)
- [5] 80,8 % Nieruchomości inwestycyjne (3.384,1 mln PLN)

AKTYWA wg. stanu na dzień 31.03.2021

- [1] 7,3% Pozostałe (308,4 mln PLN)
- [2] 9,6% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (402,7 mln PLN)
- [3] 1,1% Nieruchomości deweloperskie (44,8 mln PLN)
- [5] 1,9% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (79,1 mln PLN)
- [6] 80,1% Nieruchomości inwestycyjne (3.352,4 mln PLN)



• Pasywa



PASYWA wg. stanu na dzień 30.06.2021

- [1] 8 % Pozostałe (317,9 mln PLN)
- [2] 27,6 % Zadłużenie finansowe (1.157,0 mln PLN)
- [3] 7 % Leasing (292,8 mln PLN)
- [4] 1,7% Odroczony podatek dochodowy (70,3 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały niekontrolujące (21,4 mln PLN)
- [6] 55,6% Kapitał kontrolujący (2.327,4 mln PLN)

PASYWA wg. stanu na dzień 31.03.2021

- [1] 7% Pozostałe (282,4 mln PLN)
- [2] 28% Zadłużenie finansowe (1.185,0 mln PLN)
- [3] 7,2% Leasing (288,9 mln PLN)
- [4] 2% Odroczony podatek dochodowy (72,4 mln PLN)
- [5] 1% Udziały niekontrolujące (23,5 mln PLN)
- [6] 55,8% Kapitał kontrolujący (2.335,2 mln PLN)

Wzrost nieruchomości inwestycyjnych o 66,3 mln PLN wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych.

Spadek zadłużenia netto o 28 mln PLN w efekcie spłaty rat kapitałowych.



| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                                                | w mln PLN                                      |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | Okres 6 miesięcy zakończony<br>30 czerwca 2021 | Okres 6 miesięcy zakończony<br>30 czerwca 2020<br>dane przekształcone |
| I. Przychody operacyjne                                                                              | 263,2                                          | 265,2                                                                 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                         | 54,8                                           | 20,6                                                                  |
| III. Zysk (strata) brutto                                                                            | 43,8                                           | -9                                                                    |
| IV. Zysk (strata) netto                                                                              | 33,2                                           | -12,6                                                                 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                              | 49,7                                           | 75,5                                                                  |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                           | -234,2                                         | -73,4                                                                 |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                             | -7,9                                           | -26,5                                                                 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem                                                                | -192,4                                         | -24,4                                                                 |
|                                                                                                      | Stan na<br>30 czerwca 2021                     | Stan na<br>31 grudnia 2020<br>dane przekształcone                     |
| IX. Aktywa                                                                                           | 4 186,8                                        | 4 179,0                                                               |
| X. Zobowiązania długoterminowe                                                                       | 1 352,8                                        | 1 483,8                                                               |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe                                                                     | 485,2                                          | 367,1                                                                 |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                | 2 327,4                                        | 2 299,8                                                               |
| XIII. Kapitał zakładowy                                                                              | 51,2                                           | 51,0                                                                  |
| XIV. Liczba akcji (szt.)                                                                             | 51 192 295,0                                   | 51 051 249                                                            |
| XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 0,68                                           | 1,39                                                                  |
| XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)   | 45,46                                          | 45,04                                                                 |

|                                                                         | 2Q2021      | 1Q2021      | Dynamika    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                  | 98,0        | 165,2       | -41%        |
| Koszty działalności                                                     | (63,6)      | (114,5)     | -44%        |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                        | <b>34,4</b> | <b>50,7</b> | <b>-32%</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                      | (13,3)      | (14,1)      | -6%         |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                         | <b>21,1</b> | <b>36,6</b> | <b>-42%</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (30,9)      | 10,1        | -406%       |
| Pozostałe przychody                                                     | 14,9        | 8,2         | 82%         |
| Pozostałe koszty                                                        | (1,3)       | (8,7)       | -85%        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                 | <b>3,8</b>  | <b>46,2</b> | <b>-92%</b> |
| Amortyzacja                                                             | 0,6         | 2,3         | -74%        |
| <b>EBITDA</b>                                                           | <b>4,4</b>  | <b>48,5</b> | <b>-91%</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 30,9        | (10,1)      | -406%       |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych                   | (8,6)       | (5,3)       | 62%         |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                               | <b>26,7</b> | <b>34,0</b> | <b>-21%</b> |

|                                                                         | 2Q2021        | 1Q2021      | Dynamika       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                  | 47,0          | 47,3        | -0,6%          |
| Koszty działalności                                                     | (20,4)        | (20,6)      | -1,0%          |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                        | <b>26,6</b>   | <b>26,7</b> | <b>-0,4%</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                      | (8,3)         | (8,3)       | 0,0%           |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                         | <b>18,3</b>   | <b>18,4</b> | <b>-0,5%</b>   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (30,9)        | 10,1        | -405,9%        |
| Pozostałe przychody                                                     | 2,0           | 2,7         | -25,9%         |
| Pozostałe koszty                                                        | (1,6)         | (5,6)       | -71,4%         |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                 | <b>(12,2)</b> | <b>25,6</b> | <b>-147,7%</b> |
| Amortyzacja                                                             | 0,1           | 0,0         | -              |
| <b>EBITDA</b>                                                           | <b>(12,1)</b> | <b>25,6</b> | <b>-147%</b>   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 30,9          | (10,1)      | -405,9%        |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych                            | -             | (0,4)       | -100,00%       |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                               | <b>18,8</b>   | <b>15,1</b> | <b>24,5%</b>   |

|                                                                              | 2Q2021      | 1Q2021      | Dynamika      |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                       | 8,1         | 78,7        | -89,7%        |
| Koszty działalności                                                          | (2,5)       | (53,7)      | -95,3%        |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                             | <b>5,6</b>  | <b>25,0</b> | <b>-77,6%</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                           | (0,5)       | (0,8)       | -37,5%        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                              | <b>5,1</b>  | <b>24,2</b> | <b>-78,9%</b> |
| Pozostałe przychody                                                          | 8,6         | 0,0         | -             |
| Pozostałe koszty                                                             | 0,4         | (2,2)       | -118,2%       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                      | <b>14,1</b> | <b>22,0</b> | <b>-35,9%</b> |
| <b>EBITDA</b>                                                                | <b>14,1</b> | <b>22,0</b> | <b>-35,9%</b> |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów                               |             | -           | 0,0%          |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej |             | 1,2         | -100,0%       |
| Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych                                   | (8,6)       |             |               |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                    | <b>5,5</b>  | <b>23,2</b> | <b>-76,2%</b> |

|                                         | 2Q2021     | 1Q2021     | Dynamika      |
|-----------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                  | 38,1       | 36,9       | 3,3%          |
| Koszty działalności                     | (35,1)     | (33,1)     | 6,0%          |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>        | <b>3,0</b> | <b>3,8</b> | <b>-21,1%</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży      | (1,8)      | (1,7)      | 5,9%          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>         | <b>1,2</b> | <b>2,1</b> | <b>-42,9%</b> |
| Pozostałe przychody                     | 4,1        | 0,1        | 4000,0%       |
| Pozostałe koszty                        | (0,4)      | 0,0        | -             |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b> | <b>4,9</b> | <b>2,2</b> | <b>122,7%</b> |
| Amortyzacja                             | 0,5        | 0,3        | 66,7%         |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>5,4</b> | <b>2,5</b> | <b>116,0%</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>               | <b>5,4</b> | <b>2,5</b> | <b>116,0%</b> |

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

|                                         | 2Q2021       | 1Q2021       | Dynamika      |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                  | 4,8          | 2,3          | 0,0%          |
| Koszty działalności                     | (5,6)        | (7,1)        | 115,1%        |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>        | <b>(0,8)</b> | <b>(4,8)</b> | <b>380,0%</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży      | (0,9)        | (0,2)        | 0,0%          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>         | <b>(0,9)</b> | <b>(5,0)</b> | <b>400,0%</b> |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b> | <b>(0,4)</b> | <b>(5,3)</b> | <b>430,0%</b> |
| Amortyzacja                             | (0,1)        | 1,7          | 467,0%        |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>(0,5)</b> | <b>(3,6)</b> | <b>414,3%</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>               | <b>(0,5)</b> | <b>(3,6)</b> | <b>414,3%</b> |

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

|                                                       | 2Q2021       | 1Q2021       | Dynamika       |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży                    | (2,6)        | (3,1)        | -3,1%          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                       | <b>(2,6)</b> | <b>(3,1)</b> | <b>-3,1%</b>   |
| Pozostałe przychody                                   | -            | 5,3          | -              |
| Pozostałe koszty                                      | -            | (0,4)        | -50,0%         |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>               | <b>(2,6)</b> | <b>1,8</b>   | <b>-145,0%</b> |
| Amortyzacja                                           | 0,1          | 0,3          | 50,0%          |
| <b>EBITDA</b>                                         | <b>(2,5)</b> | <b>2,1</b>   | <b>-155,3%</b> |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych | -            | (5,3)        | -              |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                             | <b>(2,5)</b> | <b>(3,2)</b> | <b>-15,8%</b>  |