



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I PÓŁROCZE 2020

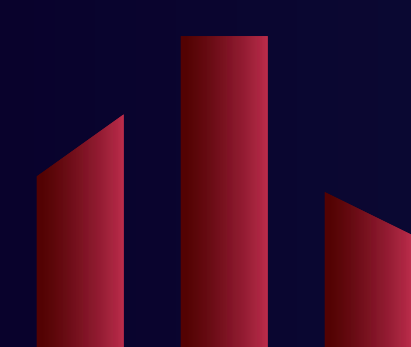
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 17 WRZEŚNIA 2020



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 są na ukończeniu. W podziemiu budynków prowadzone są roboty murowe, wykończeniowe i prace instalacyjne. W budynku A realizowany jest montaż elewacji. Już wkrótce nastąpi zakończenie stanu surowego otwartego budynku A. W najbliższych tygodniach/miesiącu rozpoczną się 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 oraz wykonane zostały ściany szczelinowe. Aktualnie trwają prace związane z płytą fundamentową oraz konstrukcjami żelbetowymi na kondygnacji – 3.





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

YACHT PARK



134

umowy deweloperskie

0

umowy rezerwacyjne

99% apartamentów dostępnych w całej inwestycji

VIS À VIS WOLA I



213

umowy deweloperskie

0

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



247

umowy deweloperskie

6

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w II etapie



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, renegotiacja 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 planują niezwłocznie podjąć czynności pozwalające na przeprowadzenie transakcji kupna jednego z najpiękniej położonych hoteli w Warszawie i uczynić z niego jedno z najbardziej reprezentacyjnych miejsc w stolicy.

PODSTAWOWE PARAMETRY DOT. 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 pozostałych 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 DOT. 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



PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ OSIEDLA MIESZKANIOWEGO W ŁODZI

OSIEDLE MIESZKANIOWE:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe
- 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





DZIAŁANIA PHN NA RZECZ WSPARCIA WALKI Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA:

- 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.
- Przekazanie listy nieruchomości należących do PHN, które obecnie są pustostanami wraz z sugestią na jakie cele mogłyby zostać przeznaczone (miejsca kwarantanny, szpitale, miejsca dla medyków itp.)





9. WYRÓŻNIENIE MARINY YACHT PARK W KONKURSIE NA NAJLEPSZĄ GDYŃSKĄ INWESTYCJĘ ROKU „CZAS GDYNI”

WYRÓŻNIENIE DLA MARINA YACHT PARK:

Polski Holding Nieruchomości - inwestor przystani jachtowej Marina Yacht Park w Gdyni, otrzymał wyróżnienie Przewodniczącej Rady Miasta za najlepszą gdyńską inwestycję zrealizowaną w ciągu 2019 r. Wręczenie nagród odbyło się 10 lutego br. w rocznicę nadania praw miejskich Gdyni. Nagrody za najlepszą gdyńską inwestycję roku „Czas Gdyni” przyznaje się dla inwestorów, którzy zrealizowali obiekty o wybitnych walorach architektonicznych, użytkowych i promocyjnych.

Przyznając nagrody, kapituła kierowała się bardzo szczegółowymi kryteriami, wśród których znalazły się m.in. wysokość zainwestowanego kapitału, walory miastotwórcze oraz architektoniczne obiektu, wpływ na rozwój turystyki i promocję miasta, a także proekologiczność inwestycji i dostępność dla osób niepełnosprawnych.

PODSTAWOWE PARAMETRY MARINY:

- Najnowocześniejszy port żeglarski nad polskim Bałtykiem
- Lokalizacja: Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia
- 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu
- Wysokie standardy ekologiczne

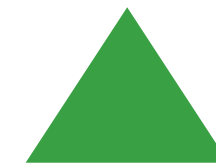




WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

4,5%



6M 2020: **51,2**
6M 2019: **49,0**



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

100,0%



6M 2020: **14,1**
6M 2019: **0,1**



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

100,0%



6M 2020: **5,0**
6M 2019: **0,0**



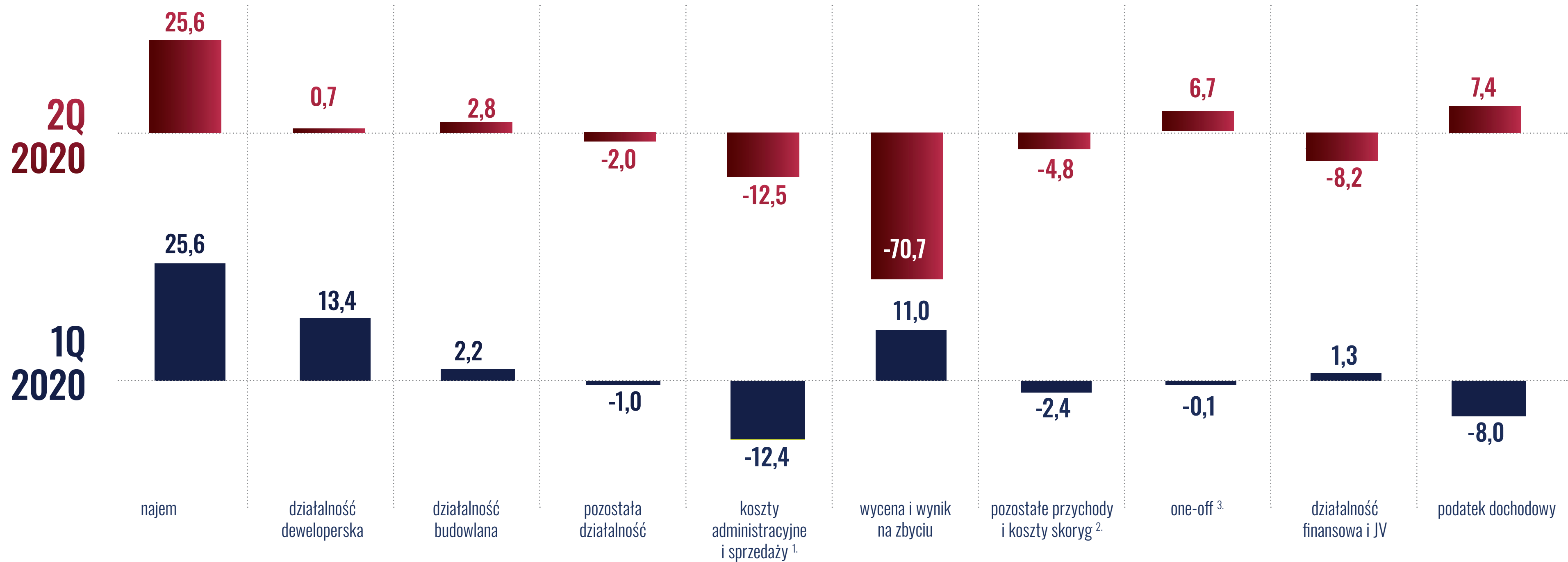
SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

31,4%

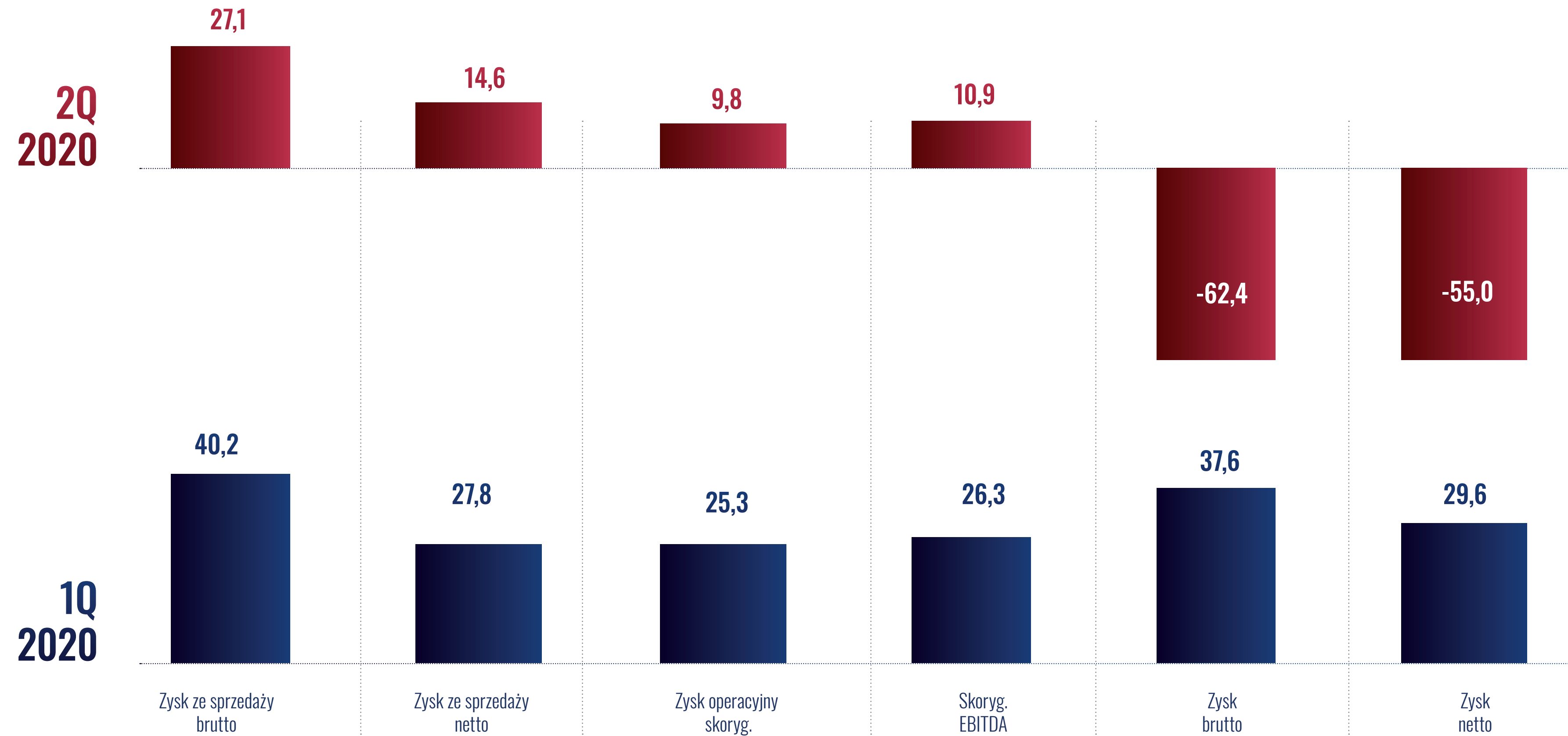


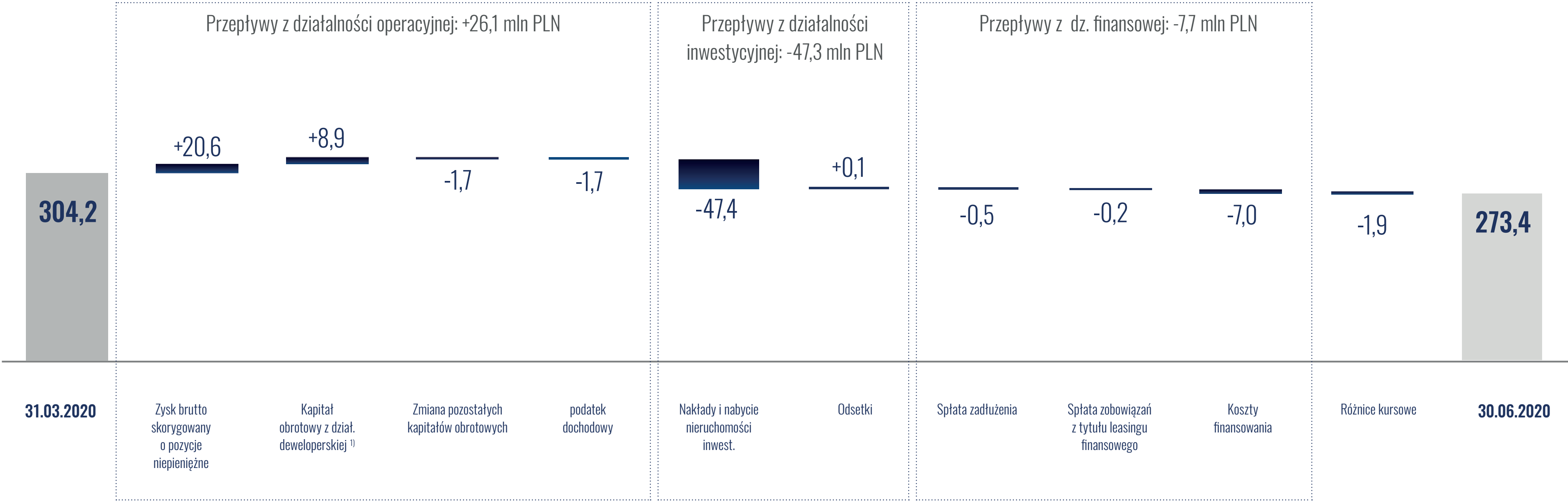
6M 2020: **37,2**
6M 2019: **28,3**



- Stabilny wynik z najmu,
- Niższy wynik z działalności deweloperskiej w związku z przekazywaniem ostatnich lokali w inwestycji Vis a' vis Wola I,
- Wyższy wynik z działalności budowlanej,
- Niższy wynik z pozostałej działalności w związku z poniesieniem kosztów związanych z umową dzierżawy obiektu hotelowego,
- Stabilny poziom kosztów ogólnoadministracyjnych.,
- Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych z uwagi na wpływ pandemii COVID-19,
- Wyższy poziom skorygowanych pozostałych przychodów i kosztów netto,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 2Q to otrzymane odszkodowania (6,7 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: 0,9mln 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 30,8 mln PLN (-10,1%).

Pozytywny wpływ:

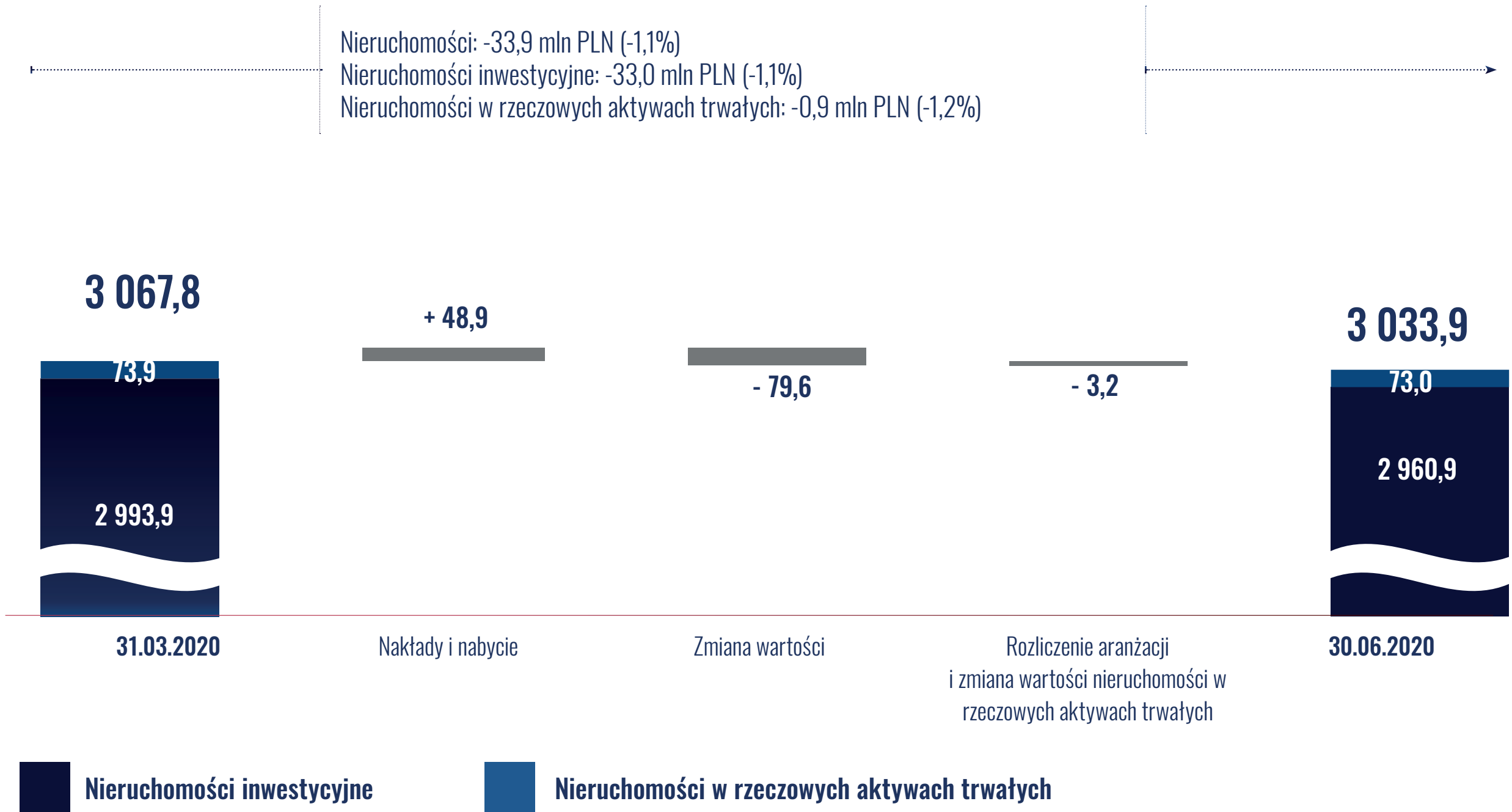
- wwyników operacyjnych mierzonych zyskiem brutto (-62,4 mln PLN), skorygowanym o pozycje niepieniężne (83,0 mln PLN),
- zmiany kapitału obrotowego z działalności deweloperskiej wynikającej głównie z wzrostu zaliczek deweloperskich wpłacanych przez klientów (8,9 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,1 mln PLN),

Negatywny wpływ:

- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (-1,7 mln PLN),
- zapłaconego podatku dochodowego (-1,7 mln PLN),
- poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne (-47,4 mln PLN),
- spłaty zadłużenia (-0,5 mln PLN),
- spłaty zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (-0,2 mln PLN),
- spłaty odsetek od kredytów i obligacji (-7,0 mln PLN),
- różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych w walutach obcych (-1,9 mln PLN).



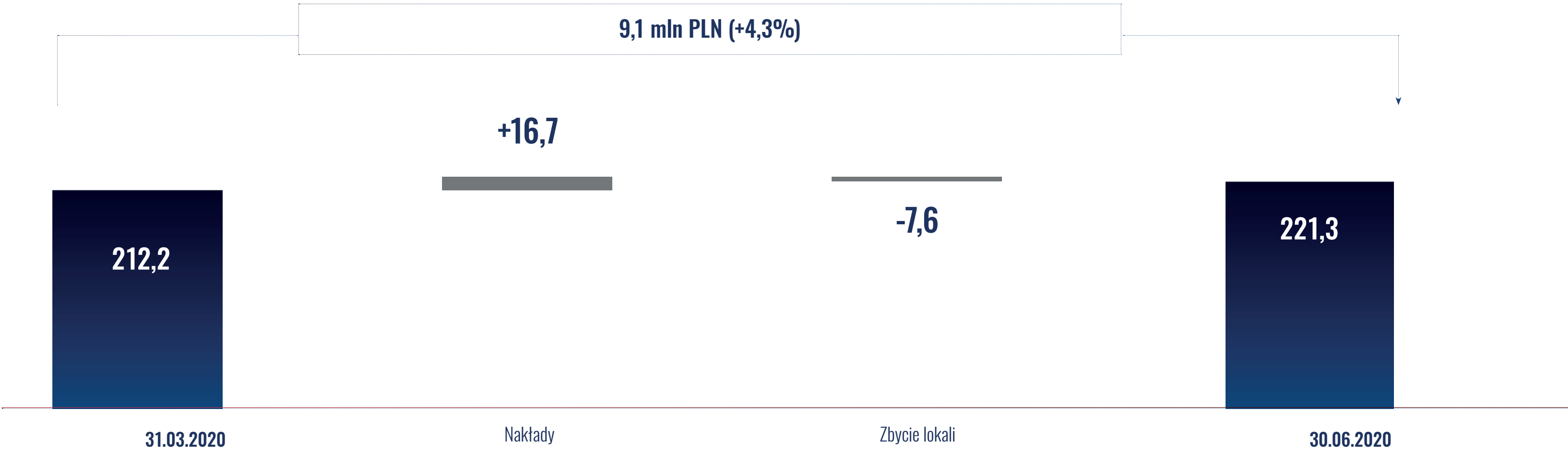
Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 33,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne oraz 15,7 mln PLN nabycia nieruchomości inwestycyjnych.
- -80,3 mln PLN wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wpływu pandemii COVID-19 oraz 0,7 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (MSSF 16).
- - 2,3 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości i -0,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych.



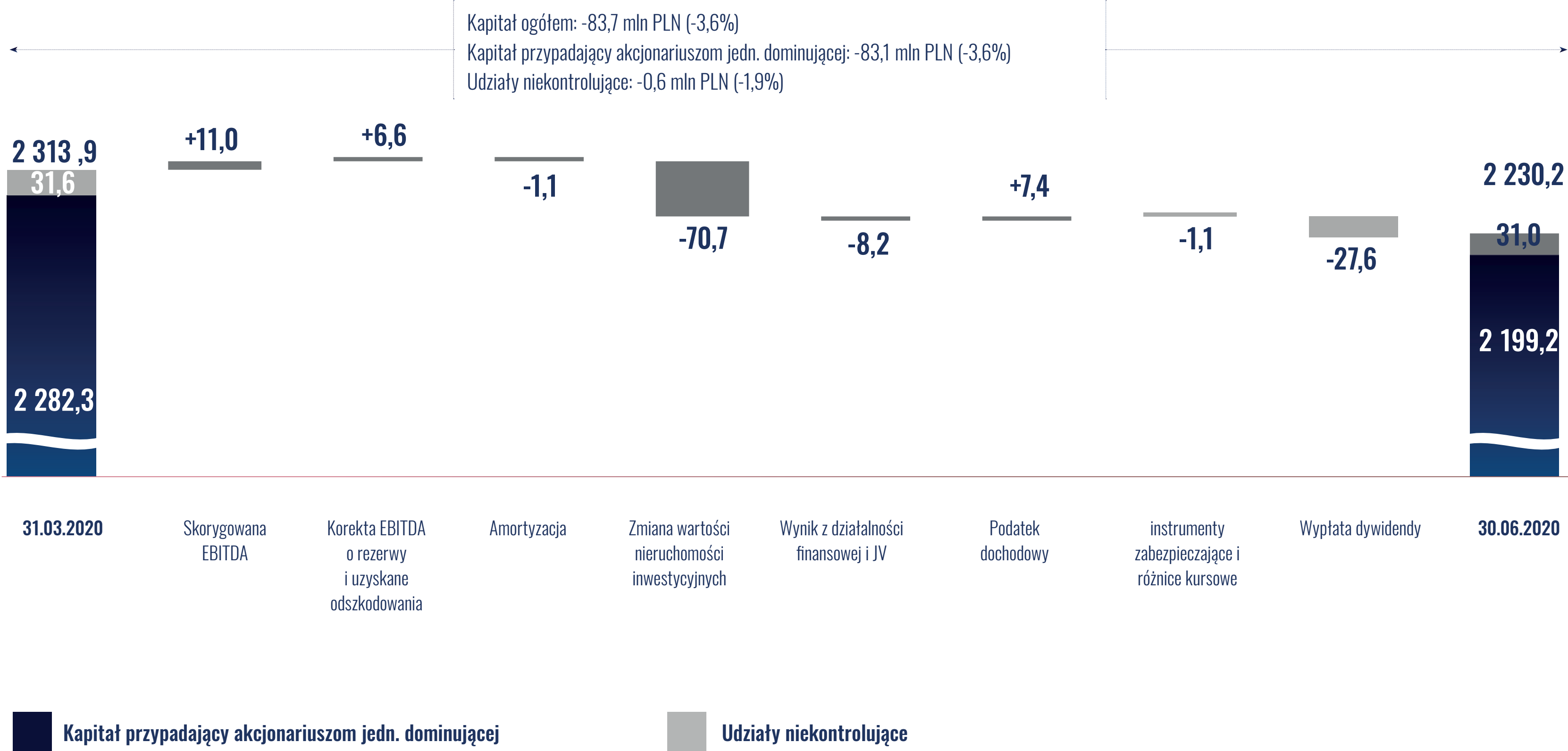
• Zapasy deweloperskie



- 16,7 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Vis a’ vis Wola II, Yacht Park.
- -7,6 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a’ vis Wola I.



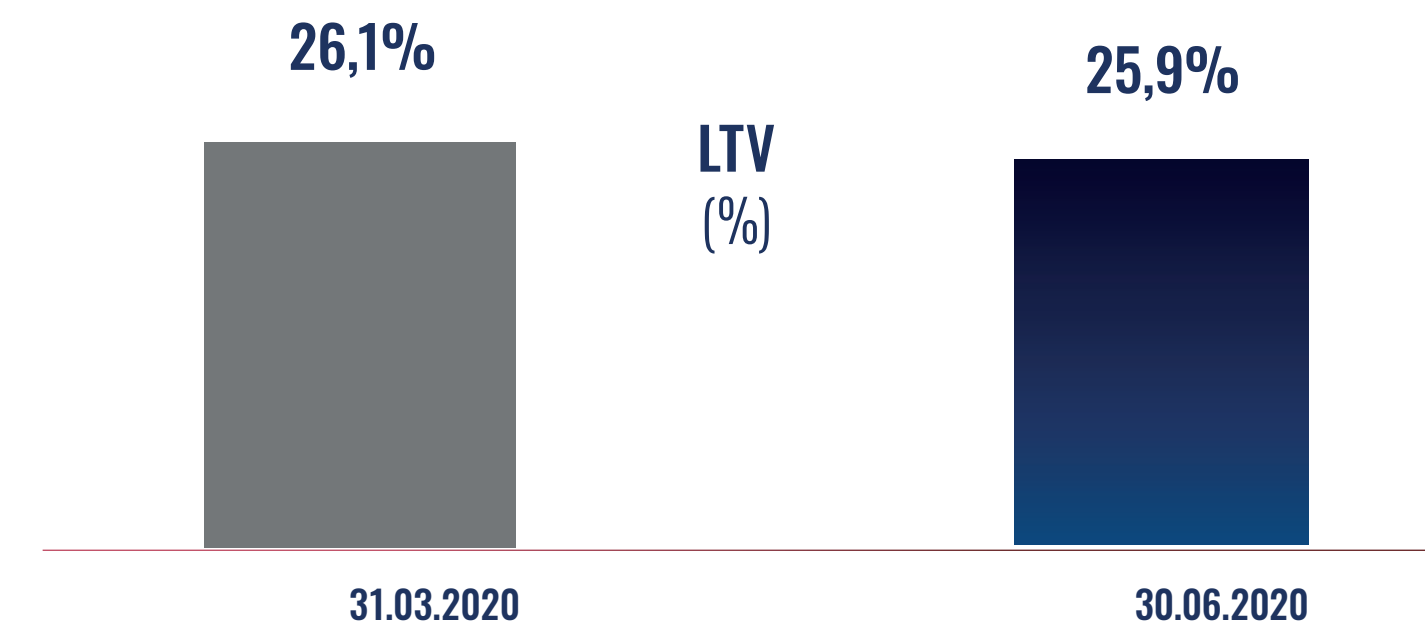
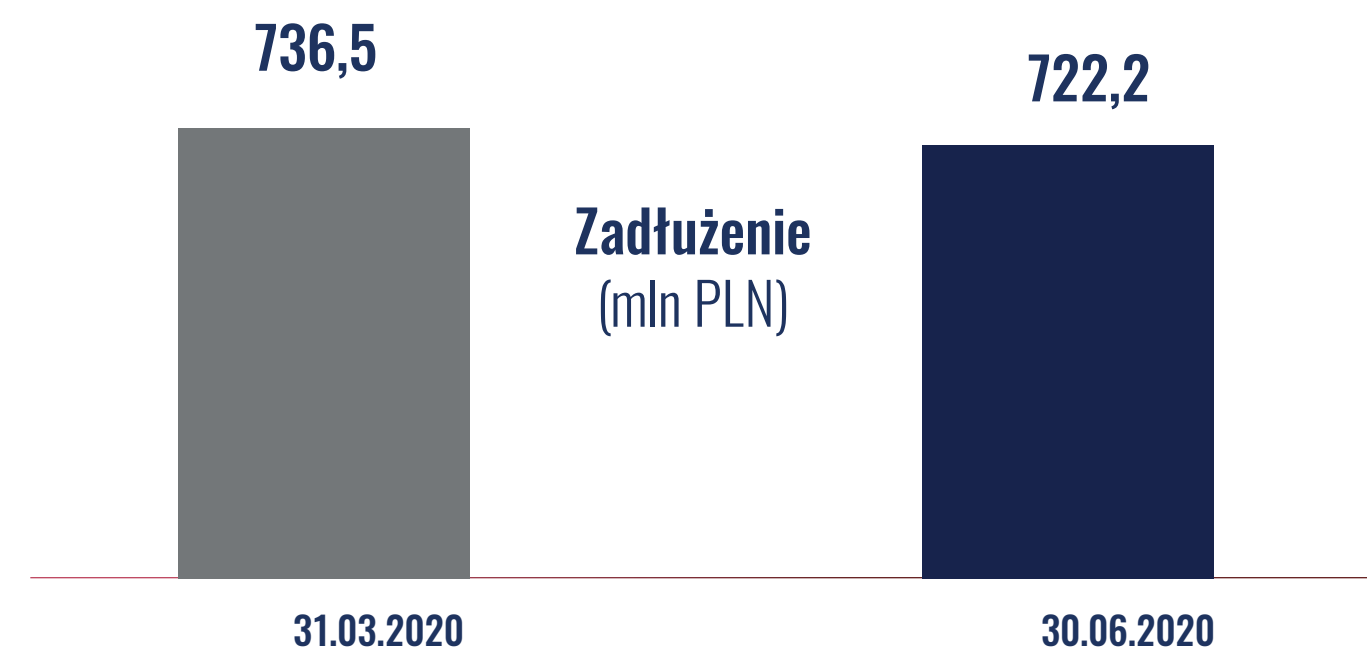
• Kapitał własny



- Zmniejszenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania straty netto (-54,4 mln PLN), wyceny instrumentów finansowych i różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych (-1,1 mln PLN), wypłaty dywidendy (-27,6 mln PLN).
- Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w wyniku wypracowanej straty netto (-0,6 mln PLN).



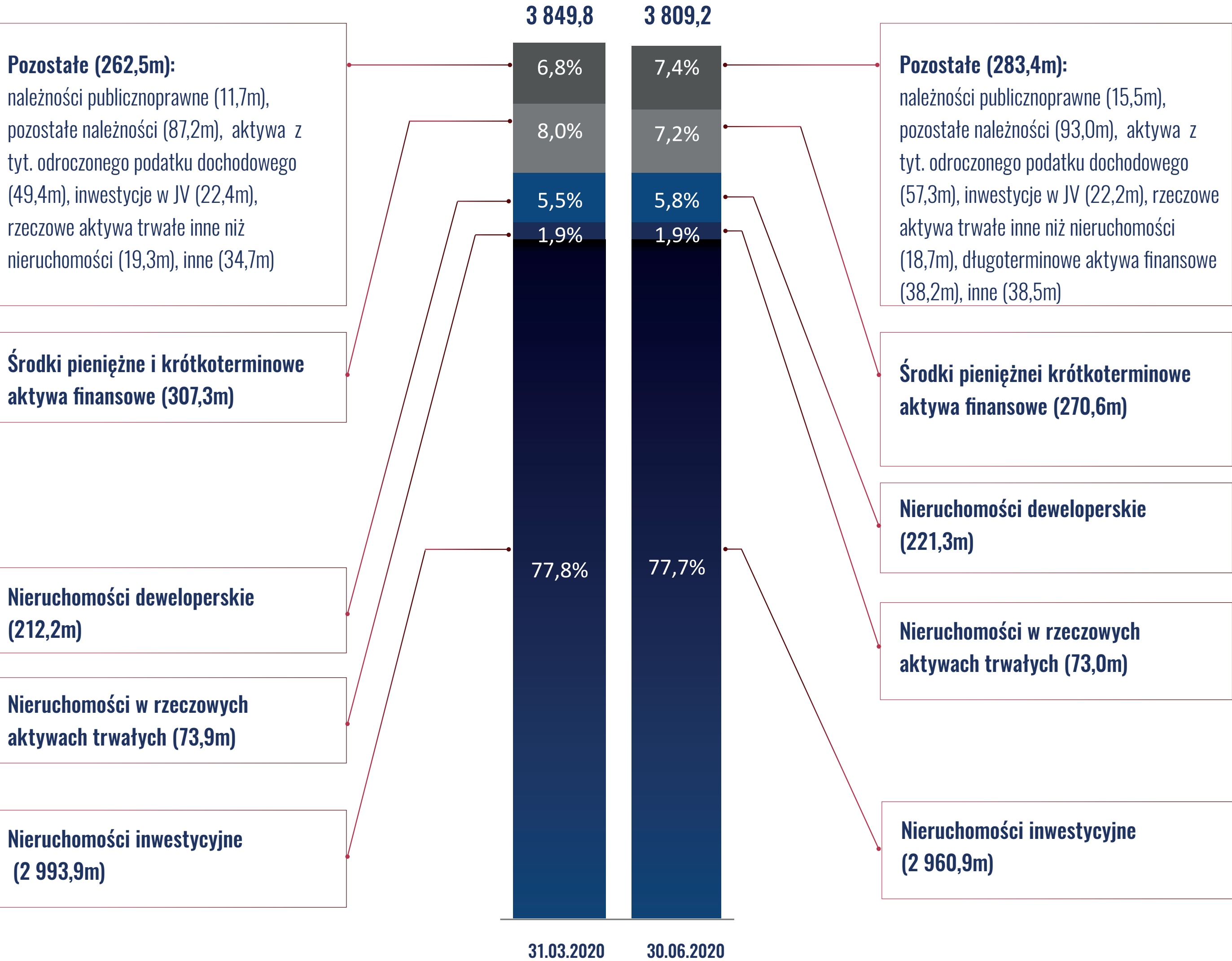
• Zadłużenie i LTV



- Zadłużenie z tytułu kredytów (563,7 mln PLN) związanych z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Damaniewska, Wilanów Office Park i Kaskada oraz obligacji (158,5 mln PLN), w tym 67,0% w EUR (484,1 mln PLN) i 33,0 w PLN (238,1 mln PLN).
- Spadek zadłużenia o 14,3 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (5,0 mln PLN), wyceny kredytów w walutach obcych (9,8 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (1,8 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (2,1 mln PLN), częściowo skompensowane wykorzystaniem limitu kredytu w rachunku bieżącym (4,4 mln PLN).
- spadek wskaźnika LTV do poziomu 25,9% głównie w efekcie spadku zadłużenia



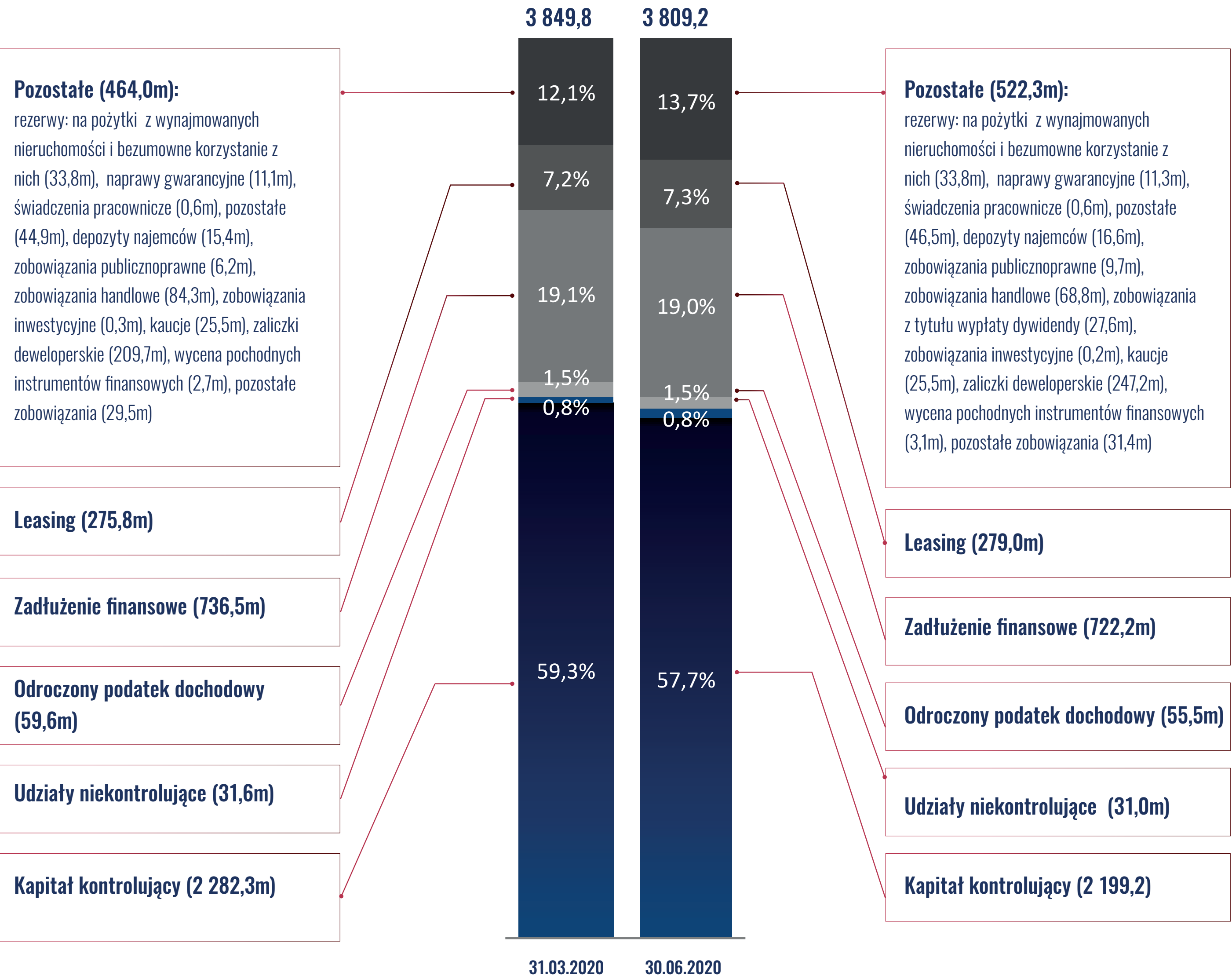
Aktywa



- Zmniejszenie wartości nieruchomości ogółem o 24,8 mln PLN w efekcie spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych (-79,6 mln PLN), zmiany wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,9 mln PLN), rozliczenia aranżacji (-2,3 mln PLN), częściowo skompensowane poniesionymi nakładami na nieruchomości inwestycyjne (33,2 mln PLN), nabyciem nieruchomości inwestycyjnych (15,7 mln PLN) i zmianą wartości zapasów deweloperskich (9,1 mln PLN).



• Pasywa



- Wzrost wartości zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi projektami deweloperskimi (Vis a' vis Wola II, Yacht Park).
- Spadek zadłużenia o 14,3 mln PLN do poziomu 19,1% aktywów w efekcie dokonanych spłat (5,0 mln PLN), wyceny kredytów w walutach obcych (9,8 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (1,8 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (2,1 mln PLN), częściowo skompensowane wykorzystaniem limitu kredytu w rachunku bieżącym (4,4 mln PLN).

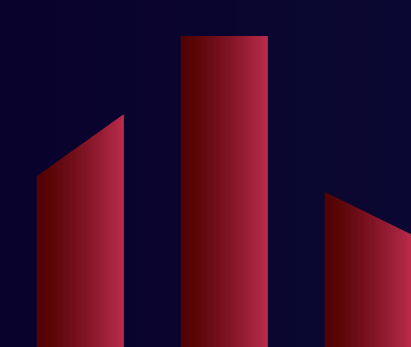


DZIĘKUJEMY



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 Białota I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9,715 (174)	2020	2022	64,7
	4.	Retkinia	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	2020/2021	2023	275
	12.	Aleja Prymasa Tysiąclecia	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	2020	2022	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: 1 447,4 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI IH 2020²⁾: 42,26 mln PLN (YIELD²⁾: 5,9%)
 GLA: 176 420 mkw. ; GRUNT: 92 326 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,2%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,8%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 225,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 60
 NOI IH 2020²⁾: -511,6 tys. PLN (YIELD²⁾: -0,1%)
 GLA: 132 994 mkw. ; GRUNT: 3 781 985 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (36,1%)
MIESZKANIOWE 39 (38,5%)
LOGISTYCZNE 7 (13,8%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (11,6%)

OPTYMALIZACJA

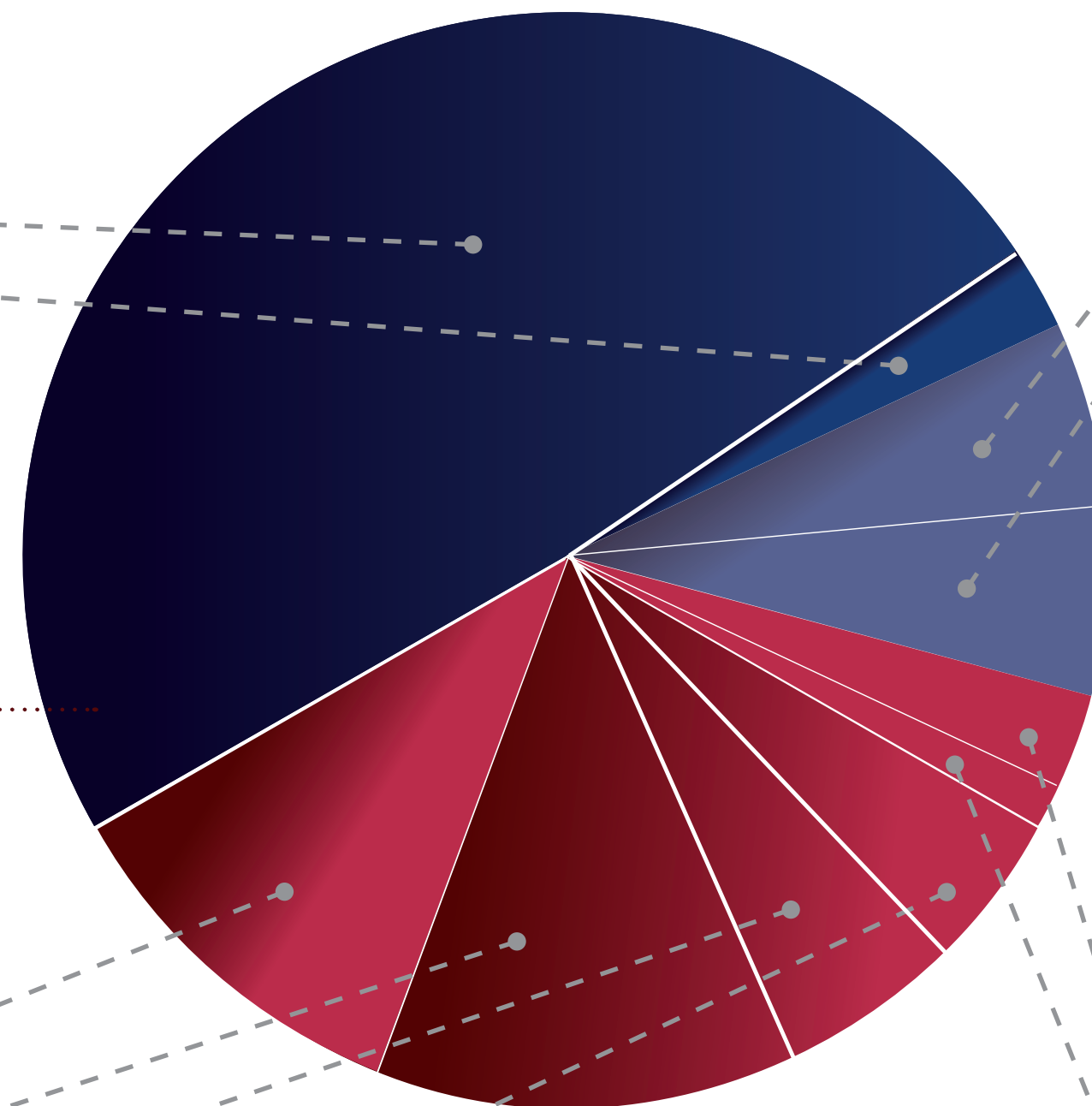
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 230,6 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI IH 2020²⁾: 1,94 mln PLN (YIELD²⁾: 1,8%)
 GLA: 57 841 mkw. ; GRUNT: 2 466 673 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 58,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 25
 NOI IH 2020²⁾: 0,48 mln PLN (YIELD²⁾: 1,7%)
 GLA: 8 296 mkw. ; GRUNT: 272 365 mkw.

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

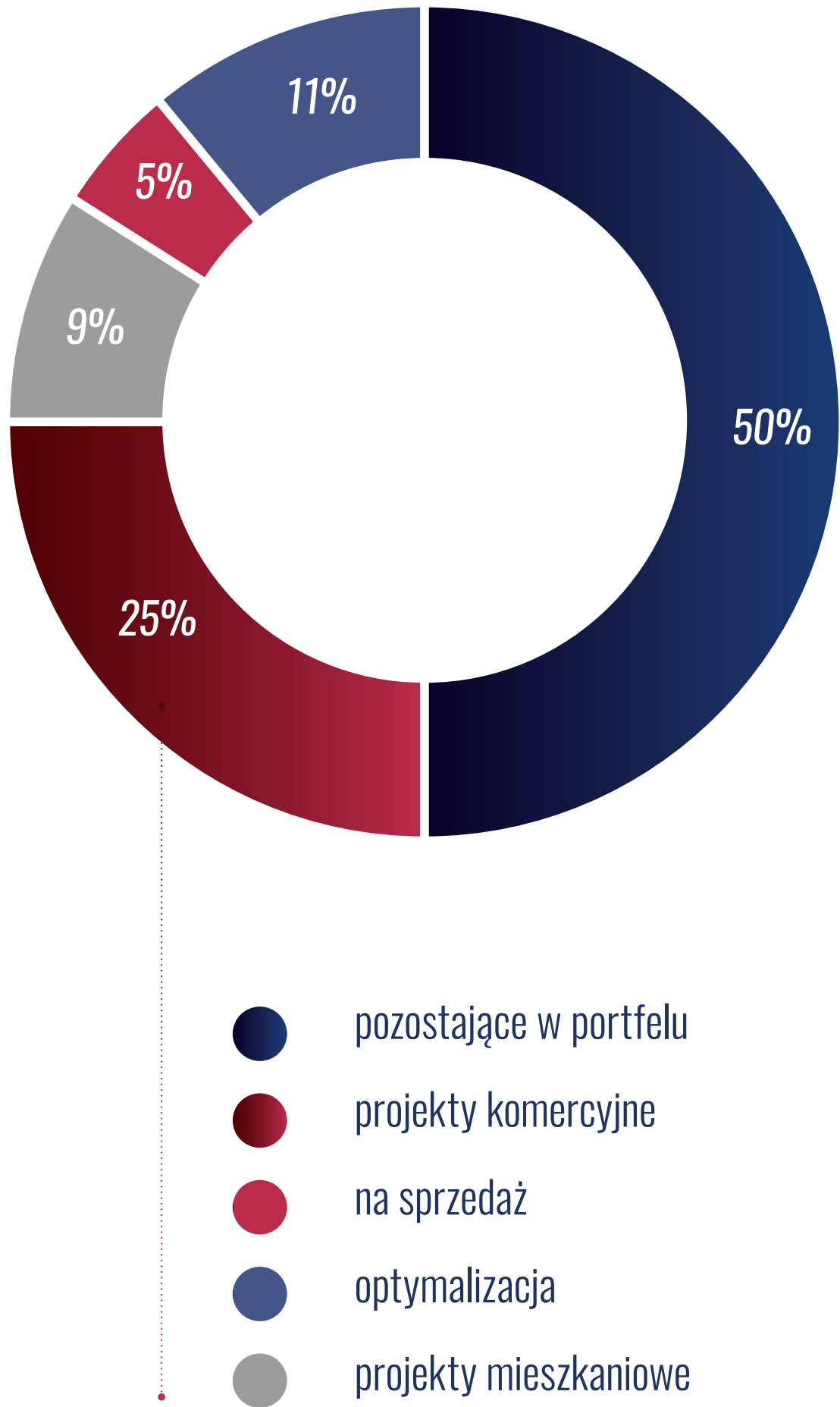


¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2020

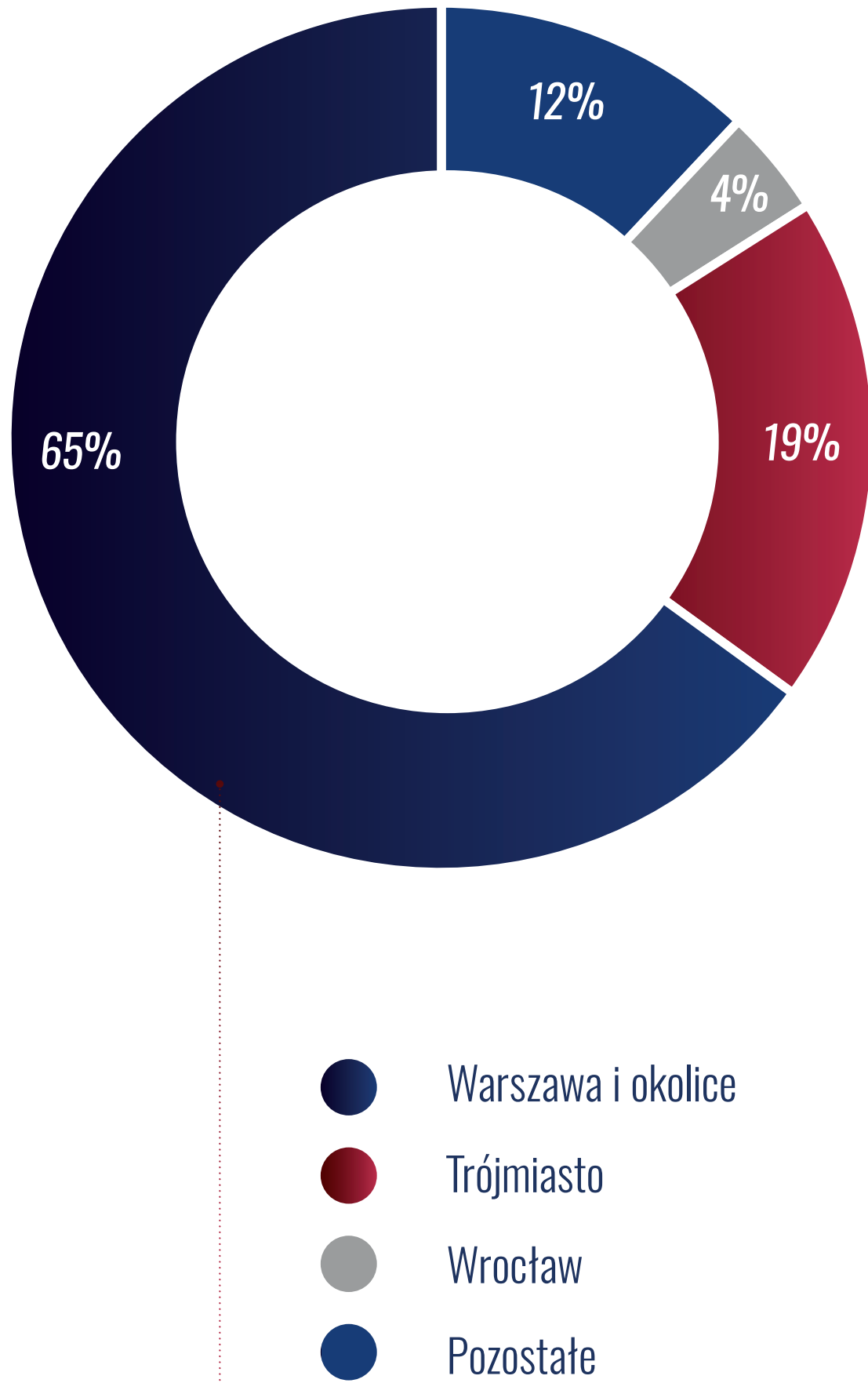
²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowa Kraków S.A.

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

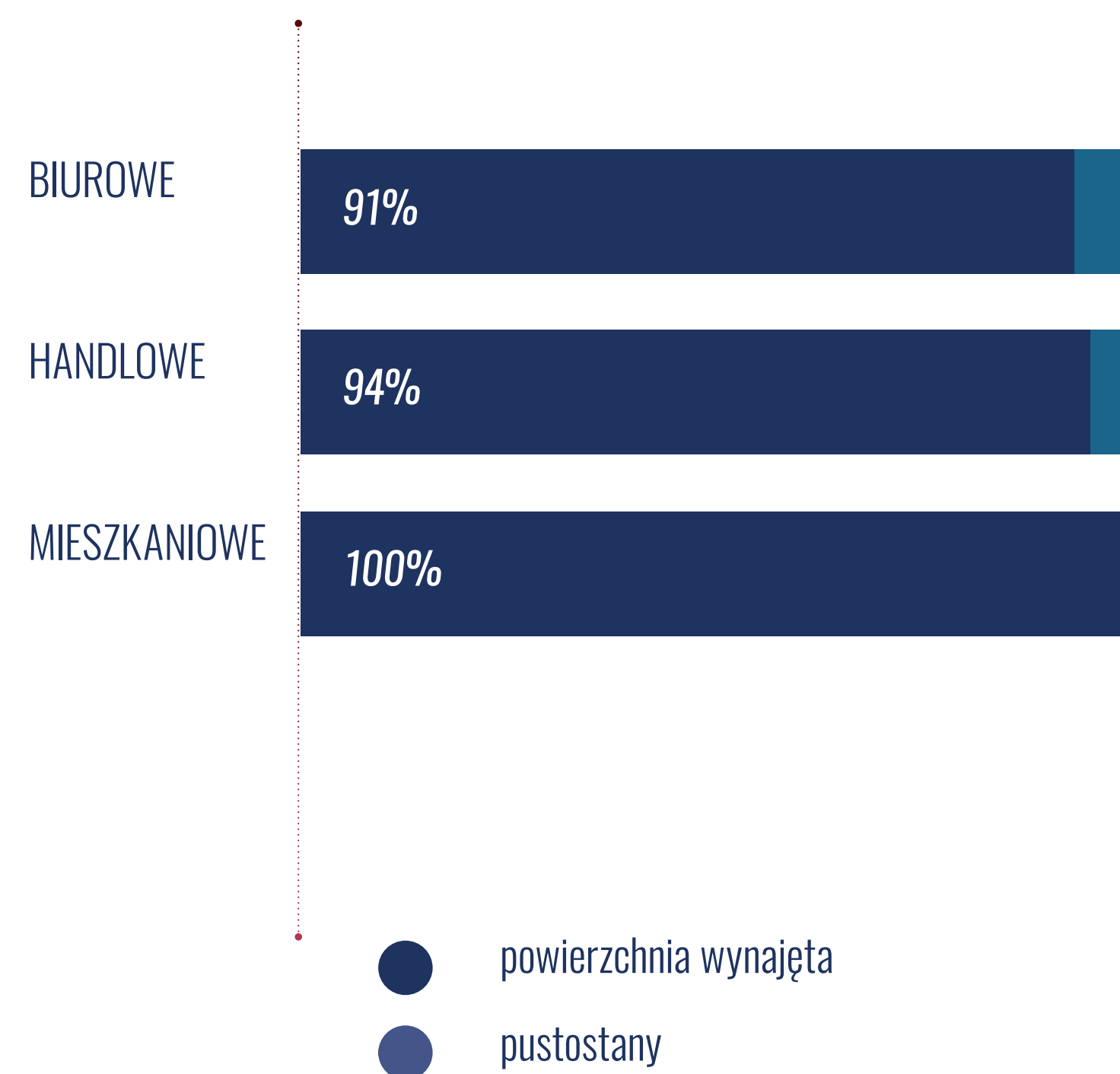
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI
[% wartości godziwej]



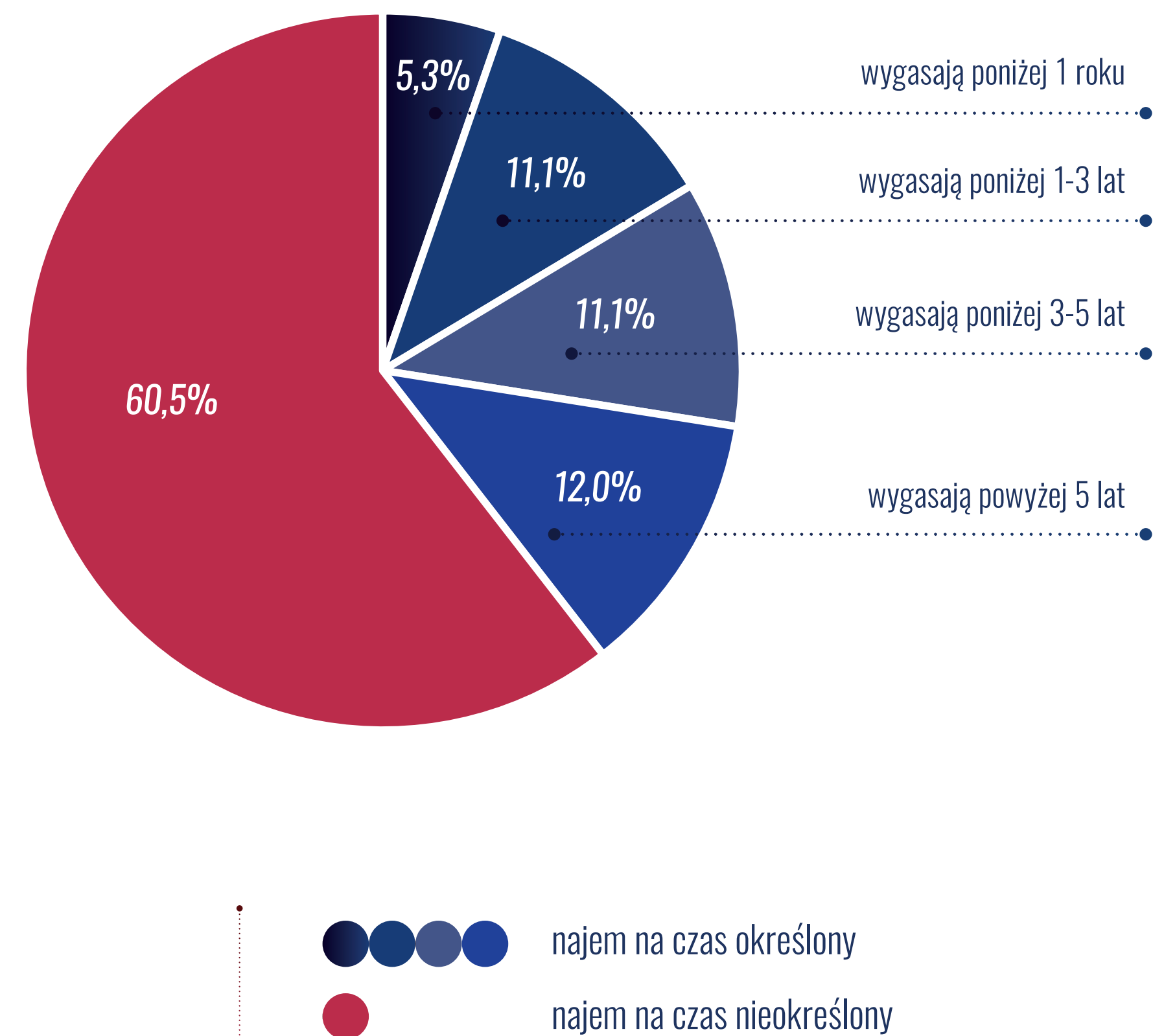
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW:
POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE
[% wartości godziwej]



STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2020*

RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

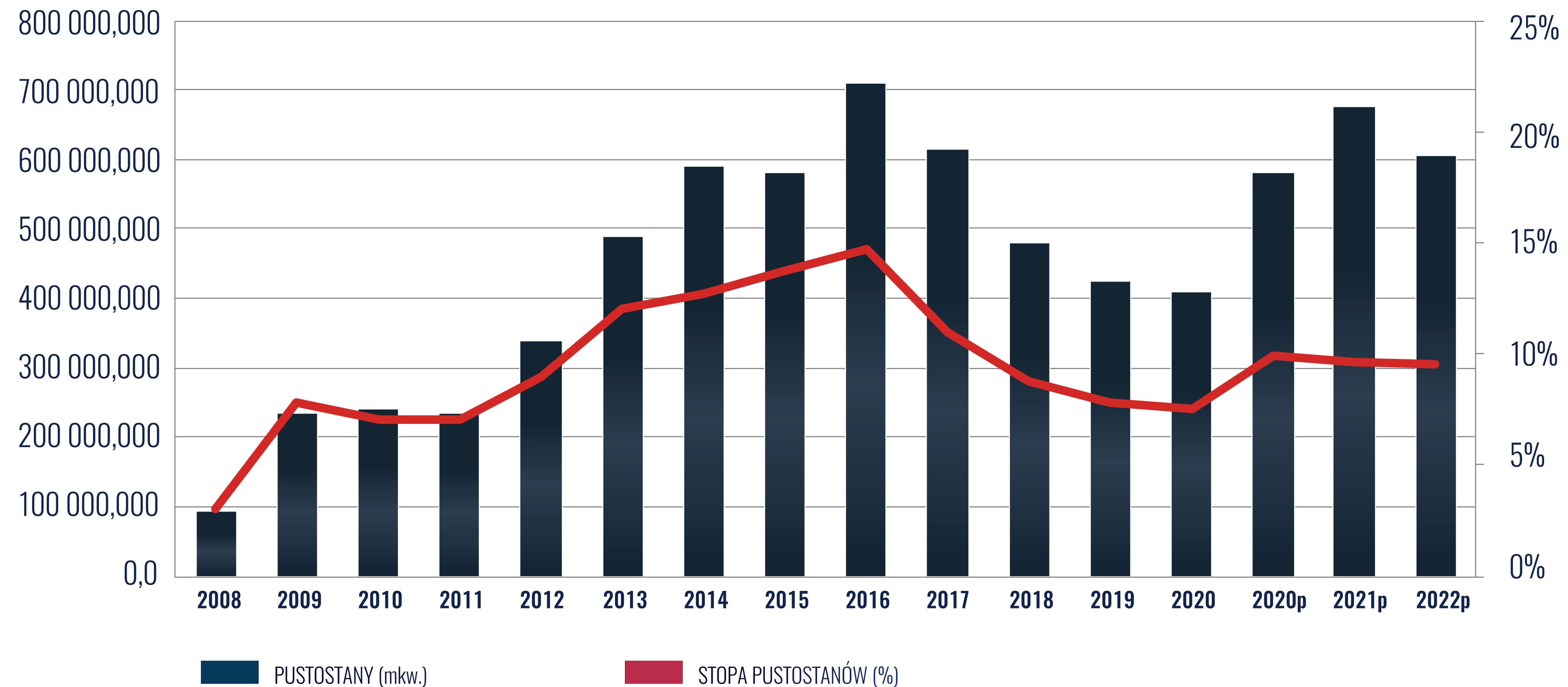
ZASOBY [mln mkw.]:	5.7	5,6
NOWA PODAŻ [mkw.]:	107 000	175 600
POPYT [mkw.]:	335 000	333 000
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	715 000	817 000
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	7,9%	10,2%

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

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I POŁOWA 2020*

POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



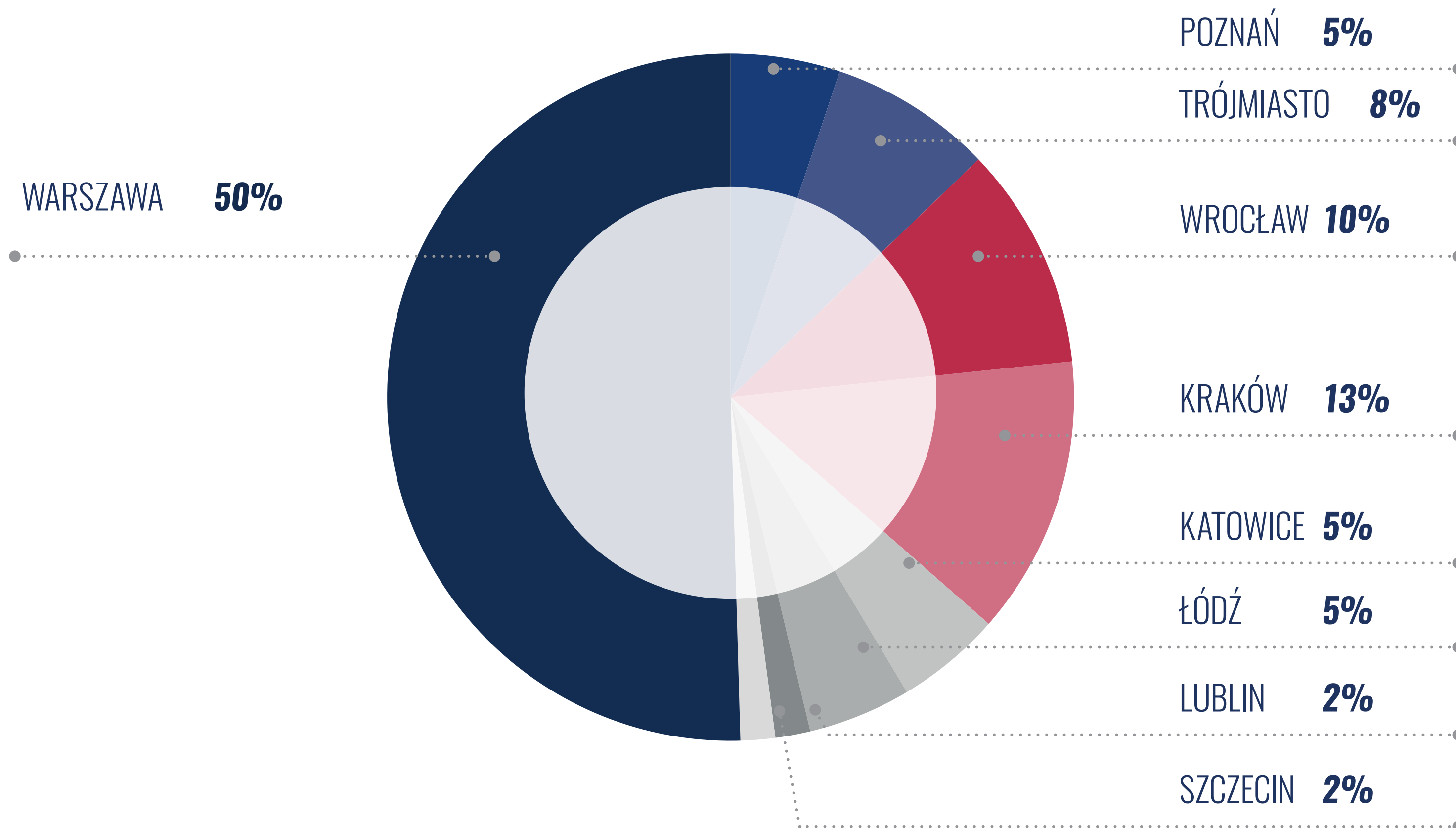
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2020*

ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 687 800	106 800	334 800	18-24/11-16
KRAKÓW	1 483 300	69 100	114 700	13,0-15,5
WROCŁAW	1 186 100	8 300	62 600	13,5-15,0
TRÓJMIASTO	868 400	29 900	51 700	13,0-15,0
KATOWICE	559 500	31 100	26 500	12,5-15,5
POZNAŃ	581 900	15 300	17 200	13,5-15,0
ŁÓDŹ	548 000	18 500	51 100	12,0-14,0
SZCZECIN	184 200	3 400	3 700	11,5-14,0
LUBLIN	185 500	0	5 500	11,5-12,5

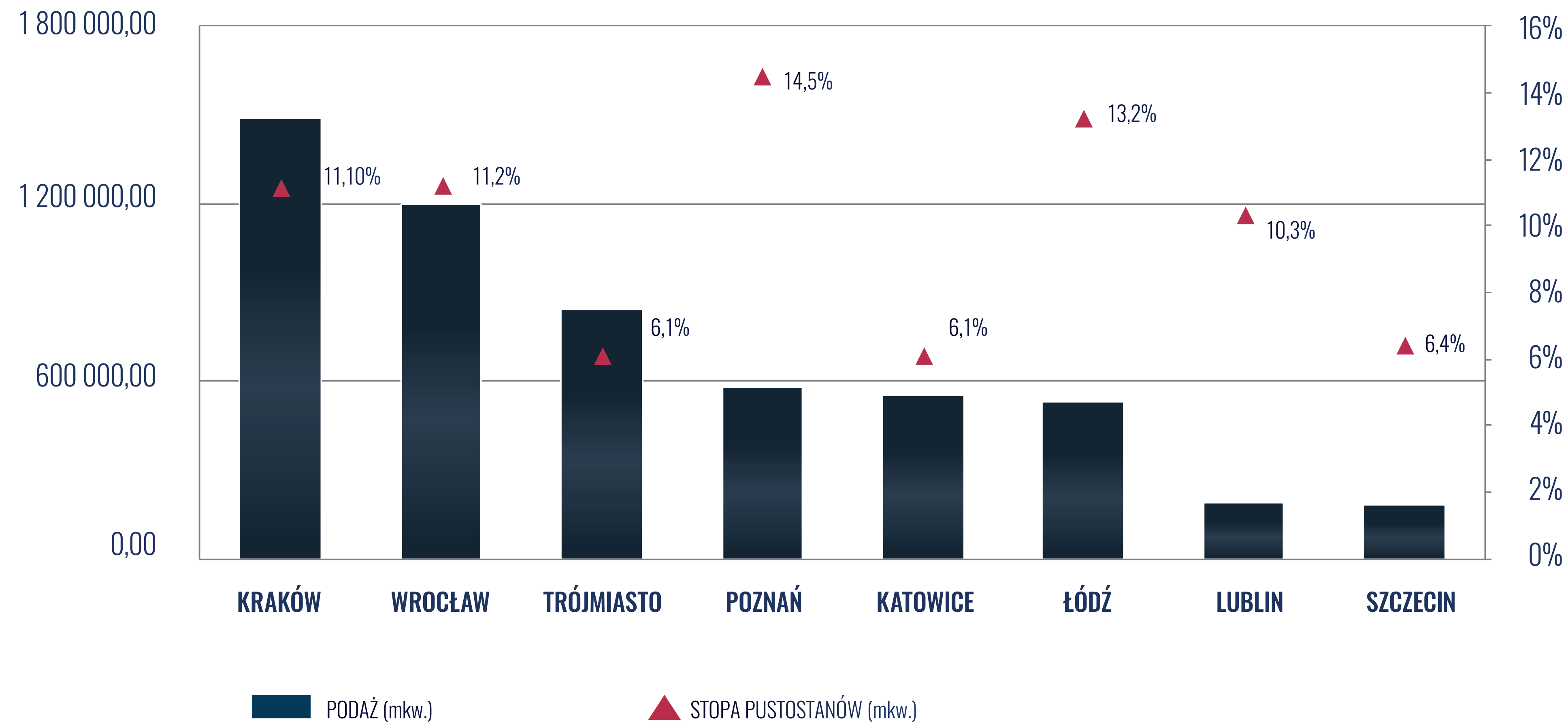
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I połowa 2020



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

POLSKI RYNEK BIUROWY - I POŁOWA 2020*

PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH



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

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	100,7	164,5	-38,8%
Koszty działalności	(73,6)	(124,3)	-40,8%
Wynik brutto ze sprzedaży	27,1	40,2	-32,6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,5)	(12,4)	0,8%
Wynik netto ze sprzedaży	14,6	27,8	-47,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(70,7)	11,0	-
Pozostałe przychody	9,0	1,3	592,3%
Pozostałe koszty	(7,1)	(3,8)	86,8%
Wynik z działalności operacyjnej	(54,2)	36,3	-
Amortyzacja	1,1	0,9	22,2%
EBITDA	(53,1)	37,2	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	70,7	(11,0)	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,1	-
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	(6,7)	0,0	-
Skorygowana EBITDA	10,9	26,3	-58,4%

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	46,2	46,6	-0,9%
Koszty działalności	(20,6)	(21,0)	-1,9%
Wynik brutto ze sprzedaży	25,6	25,6	0,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,1)	(6,8)	4,4%
Wynik netto ze sprzedaży	18,5	18,8	-1,6%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(70,7)	11,0	-
Pozostałe przychody	7,7	1,3	492,3%
Pozostałe koszty	(3,2)	(2,7)	18,5%
Wynik z działalności operacyjnej	(47,7)	28,4	-
Amortyzacja	0,1	0,0	-
EBITDA	(47,6)	28,4	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	70,7	(11,0)	-
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(6,7)	0,0	-
Skorygowana EBITDA	16,4	17,4	-5,5%

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	5,8	78,5	-92,6%
Koszty działalności	(5,1)	(65,1)	-92,2%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,7	13,4	-94,8%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,8)	-62,5%
Wynik netto ze sprzedaży	0,4	12,6	-96,8%
Pozostałe przychody	0,3	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,3)	33,3%
Wynik z działalności operacyjnej	0,3	12,3	-97,6%
EBITDA	0,3	12,3	-97,6%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,1	-
Skorygowana EBITDA	0,3	12,4	-97,6%

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	46,6	37,1	25,6%
Koszty działalności	(43,8)	(34,9)	25,5%
Wynik brutto ze sprzedaży	2,8	2,2	27,3%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(1,6)	6,3%
Wynik netto ze sprzedaży	1,1	0,6	83,3%
Pozostałe przychody	0,9	0,0	-
Pozostałe koszty	(2,8)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(0,8)	0,6	-
Amortyzacja	0,3	0,4	-25,0%
EBITDA	(0,5)	1,0	-
Skorygowana EBITDA	(0,5)	1,0	-

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	2,1	2,3	-8,7%
Koszty działalności	(4,1)	(3,3)	24,2%
Wynik brutto ze sprzedaży	(2,0)	(1,0)	-100,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	0,0	-
Wynik netto ze sprzedaży	(3,1)	(1,0)	-210,0%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,1)	(1,0)	-210,0%
Amortyzacja	0,4	0,3	33,3%
EBITDA	(2,7)	(0,7)	-285,7%
Skorygowana EBITDA	(2,7)	(0,7)	-285,7%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2Q 2020	1Q 2020	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(3,2)	-28,3%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,3)	(3,2)	28,3%
Pozostałe przychody	0,1	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,8)	-12,5%
Wynik z działalności operacyjnej	(2,9)	(4,0)	27,5%
Amortyzacja	0,3	0,2	50,0%
EBITDA	(2,6)	(3,8)	31,6%
Skorygowana EBITDA	(2,6)	(3,8)	31,6%