



# SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I KWARTAŁ 2023

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 25 MAJ 2023



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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



# AGENDA

## 1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

- REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO
- NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA

## 2. SOLIDNE WYNIKI FINANSOWE

## 3. DANE FINANSOWE

## 4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE





## 1. REALIZACJA INWESTYCJI SKYSAWA

### SKYSAWA:

- Nowoczesny kompleks biurowo-usługowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Final Outstanding (dla budynku SKY i SAWA)
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 34 500 mkw. (budynek A: 9 880 mkw. i budynek B: 24 670 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)

W styczniu 2022 r. sfinalizowano podpisaną w grudniu 2021 r. wieloletnią umowę najmu całej powierzchni kompleksu. W czerwcu 2022 r. kompleks uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Prowadzone są prace wykończeniowe powierzchni dla przyszłego najemcy.







## 2. REALIZACJA INWESTYCJI INTRACO PRIME

### INTRACO PRIME:

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

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 13 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia: 1Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN

W marcu 2022 r. budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Dwa piętra wynajęła firma PERN, która wprowadziła się do budynku w październiku 2022 r. Z kolejnymi potencjalnymi najemcami trwają zaawansowane negocjacje.







## 3. BUDOWA OSIEDLA KOLEJ NA 19 W WARSZAWIE

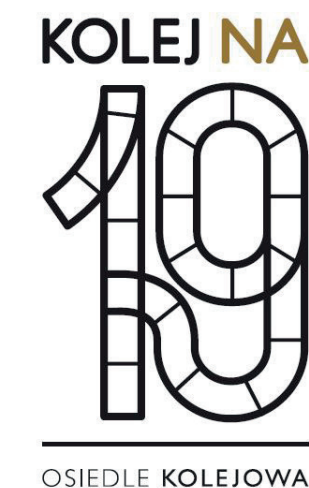
### KOLEJ NA 19:

- Nowoczesne osiedle o wyjątkowej architekturze
- Lokalizacja: ul. Kolejowa 19, Warszawa
- Generalny wykonawca: UNIBEP S.A.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 7 236 mkw. (148 mieszkań)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2024
- Koszty projektu: 106,8 mln PLN

Trwają prace budowlane. Zakończono konstrukcję sekcji, trwają roboty murowe na VI oraz VII kondygnacji. Kontynuowane są roboty żelbetowe w części podziemnej sekcji A i B. Trwa proces sprzedaży mieszkań – liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 9%.







## 4. BUDOWA OSIEDLA ŁAN WE WROCŁAWIU

### OSIEDLE ŁAN:

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

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 8 132 mkw. (172 mieszkania)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022
- Termin zakończenia budowy: 2W 2024
- Koszty projektu: 82,6 mln PLN

Trwają prace budowlane. Zakończono konstrukcję stanu surowego otwartego budynków, rozpoczęto prace związane z montażem stolarki okiennej oraz drzwiowej. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 4%.







## 5. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

### MŁODA BIAŁOŁĘKA I



**140**

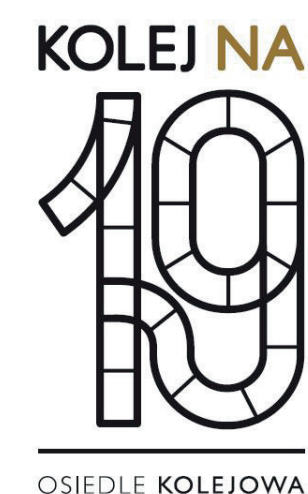
umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**1**

umowy  
rezerwacyjne

81% mieszkań w inwestycji

### KOLEJ NA 19



**10**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**3**

umowy  
rezerwacyjne

9% mieszkań w inwestycji

### ŁAN



**3**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**3**

umowy  
rezerwacyjne

4% mieszkań w inwestycji



# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



## 1. BUDOWA DODATKOWEJ PRZESTRZENI DLA DPD W PARKU LOGISTYCZNYM PHN PRUSZKÓW

### ROZBUDOWA:

Zakończyły się prace rozbudowy powierzchni magazynowej i uzupełniającej jej powierzchni biurowej parku logistycznego PHN Pruszków. Na początku stycznia 2023 r. PHN przekazał najemcy – firmie DPD Polska prawie 4 tys. mkw. nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni. Oznacza to, że DPD będzie dysponowało halą o łącznej powierzchni ponad 18 tys. mkw. Prace budowlane obiektu trwały od kwietnia do listopada 2022 r. W grudniu 2022 r. PHN otrzymał pozwolenie na użytkowanie hali. Generalnym wykonawcą rozbudowy była firma Rex-Bud, a projektem zarządzała firma Hillwood.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: Parzniew, 3 km od węzła „Pruszków” (autostrada A2) i 20 km od centrum Warszawy
- Powierzchnia całkowita: ok. 54,5 tys. mkw.
- Powierzchnia terenu: ok. 17-ha
- Rok budowy: 2019
- Rozbudowa: 2022





# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



## 2. REKORDOWY WYNIK KOŃCOWEJ CERTYFIKACJI BREEAM WIEŻY SKYSAWA NA POZIOMIE OUTSTANDING

### REKORDOWY WYNIK KOŃCOWEJ CERTYFIKACJI SKYSAWA:

Ponad 155-metrowa wieża SKYSAWA otrzymała końcowy certyfikat zrównoważonego budownictwa BREEAM na poziomie Outstanding z wynikiem 95,6%. Jest to aktualnie najwyższa ocena zdobyta w Polsce w schemacie BREEAM International 2016. Wieża otrzymała 2% więcej niż zakładała to certyfikacja na poziomie projektowym (93,6%). W Polsce znajduje się ok. 10 nowopowstałych budynków z powykonawczym certyfikatem BREEAM na poziomie outstanding. Zarówno niższa część kompleksu, jak i wieża były nominowane do nagrody BREEAM Awards na etapie projektowym.

### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (podziemny łącznik do stacji II linii metra)
- GLA: 34 500 mkw. (budynek A: 9 880 mkw. i budynek B: 24 670 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)





# KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



## 3. 10 LAT OBECNOŚCI PHN NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A. W WARSZAWIE

### 10 LAT PHN NA GPW:

Na przestrzeni 10 lat Grupa rozwijała swoją działalność oraz prowadziła program inwestycyjny w różnych segmentach rynku: biurowym, mieszkaniowym, logistycznym oraz doradczym. Największą inwestycją realizowaną przez PHN jest kompleks biurowy SKYSAWA położony w ścisłym centrum Warszawy, który dostarczy na rynek ok. 35 tys. mkw. powierzchni.

#### WZROST WARTOŚCI PORTFELA NIERUCHOMOŚCI [MLD PLN]:

**1,8** ▲  
2023: **3,7**  
2013: **1,9**

#### REALIZACJA INWESTYCJI:

- 80 tys. mkw. powierzchni biurowej
- 50 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej (1.000 mieszkań)

#### NABYCIE NIERUCHOMOŚCI:

- Andersia Business Center w Poznaniu
- Alchemia w Gdańsku
- Wilanów Office Park w Warszawie
- Hotel Regent w Warszawie

#### TRANSPARENTNOŚĆ:

- trzykrotny tytuł „Transparentnej Spółki Roku” w rankingu Instytutu Rachunkowości i Podatków oraz Gazety Giełdy i Inwestorów „Parkiet”
- wielokrotne wyróżnienia w konkursie „The Best Annual Report” organizowanym przez Instytut Rachunkowości i Podatków



# SOLIDNE WYNIKI FINANSOWE



## EBITDA SKORYGOWANA

[mln pln]:

**9,8**

Q1 2023: **19,9**  
Q1 2022: **10,1**



## PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

**8,5**

Q1 2023: **57,0**  
Q1 2022: **48,5**

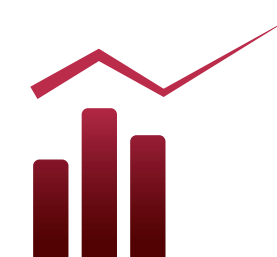
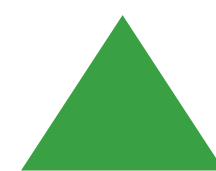


## PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

**8,0**

Q1 2023: **8,0**  
Q1 2022: **0,0**



## PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

**8,5**

Q1 2023: **63,2**  
Q1 2022: **54,7**





# DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

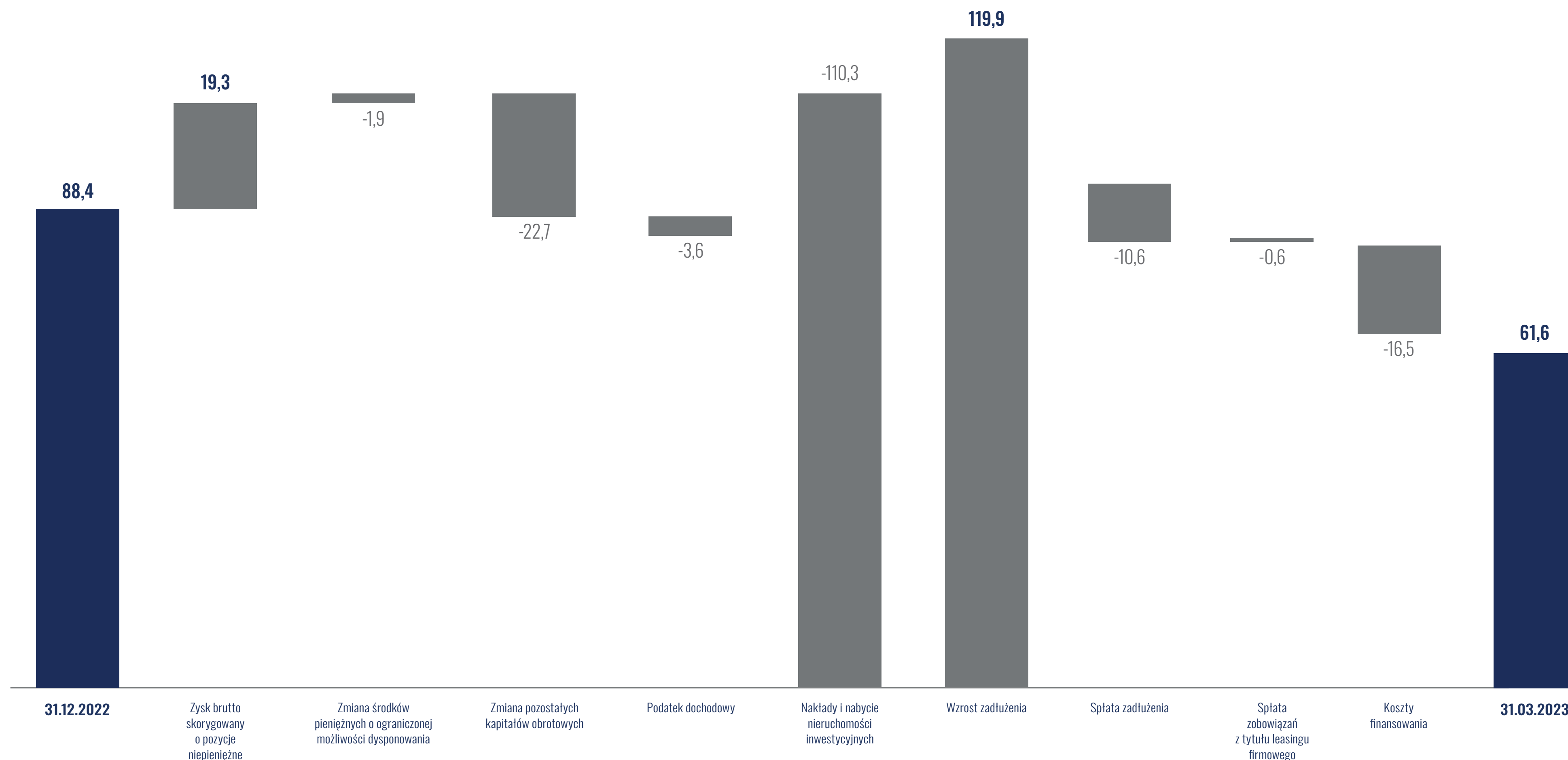
## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



**W okresie pierwszego kwartału 2023 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 8,5 mln PLN, głównie w wyniku:**

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 31,2 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 1,4 mln PLN w wyniku przekazania nabywcom lokali mieszkalnych na inwestycji INSTA 21 oraz Młoda Białołęka I etap,
- wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. zysku na poziomie 2,0 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania straty z pozostałej działalności na poziomie 0,4 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 15,6 PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 10,0 mln PLN,
- wypracowania ujemnego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 0,1 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej w kwocie 15,5 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 1,1 mln PLN.





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

## Przepływy pieniężne w 1Q2023 roku.

**W okresie pierwszego kwartału 2023 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 8,9 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:**

- wypracowania straty brutto w kwocie 7,4 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 24,8 mln PLN,
- wypracowania 22,7 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 3,6 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

**Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 1Q2023 w kwocie 110,1 mln PLN są efektem:**

- zbycia udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 0,2 mln PLN,
- nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 109,6 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,7 mln PLN.

**Dodatknie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 92,2 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 119,9 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 11,2 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 16,5 mln PLN.**





- Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



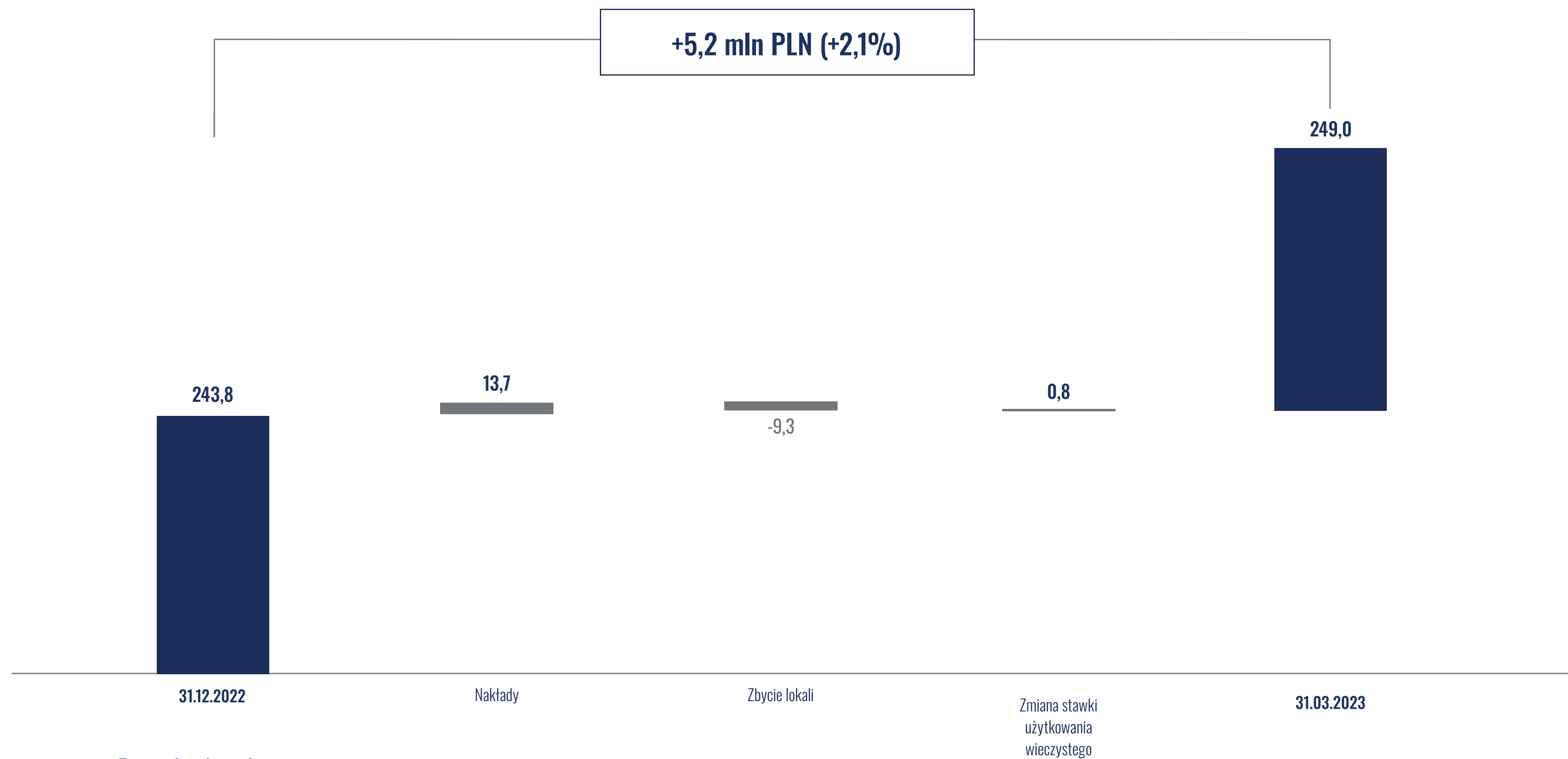
### WYJAŚNIENIA

- 53,7 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -10,0 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 8,3 mln PLN ujęcia skapitalizowanych kosztów finansowych,
- 9,7 mln PLN wpływu zmianą wysokości opłat,
- -19,5 mln PLN utratą kontroli w związku ze zbyciem udziałów.





## • Zapasy deweloperskie



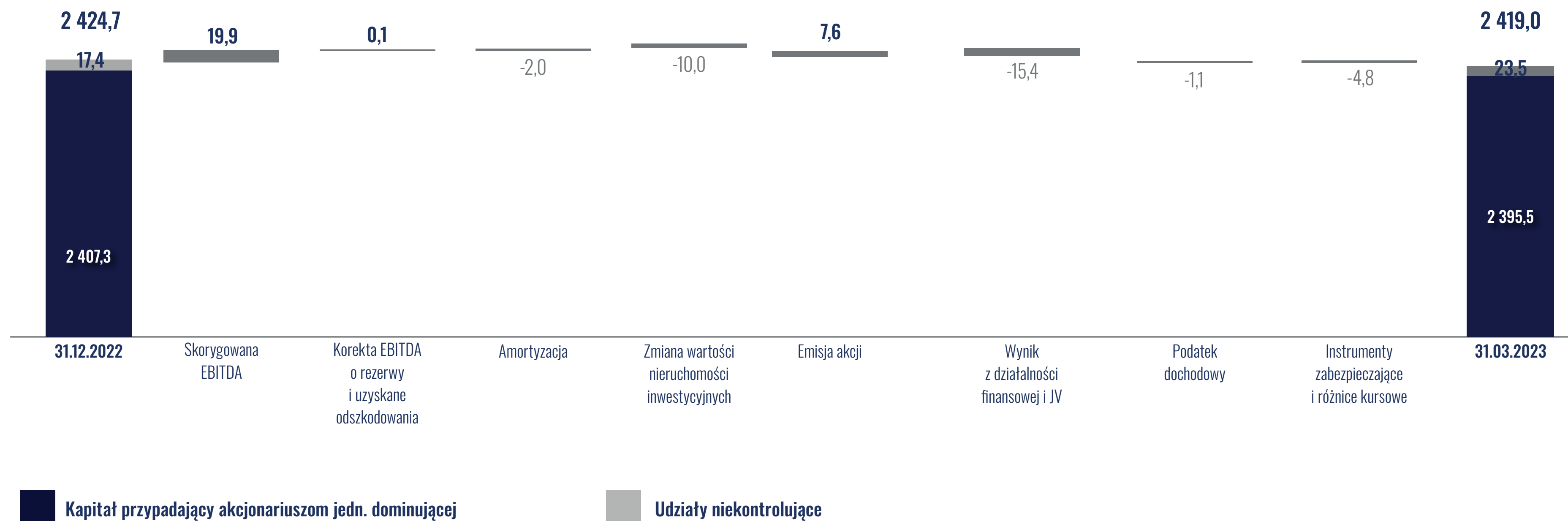
### Zapasy deweloperskie:

- 13,7 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – ŁAN, Kolej NA 19,
- -9,3 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 0,8 mln PLN zmiana stawki użytkowania wieczystego.





## • Kapitał własny



- **Kapitał ogółem: -5,7 mln PLN (-0,2%)**
- **Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: -11,8 mln PLN (0,2%)**
- **Udziały niekontrolujące: 6,1 mln PLN (35,0%)**

### WYJAŚNIENIA

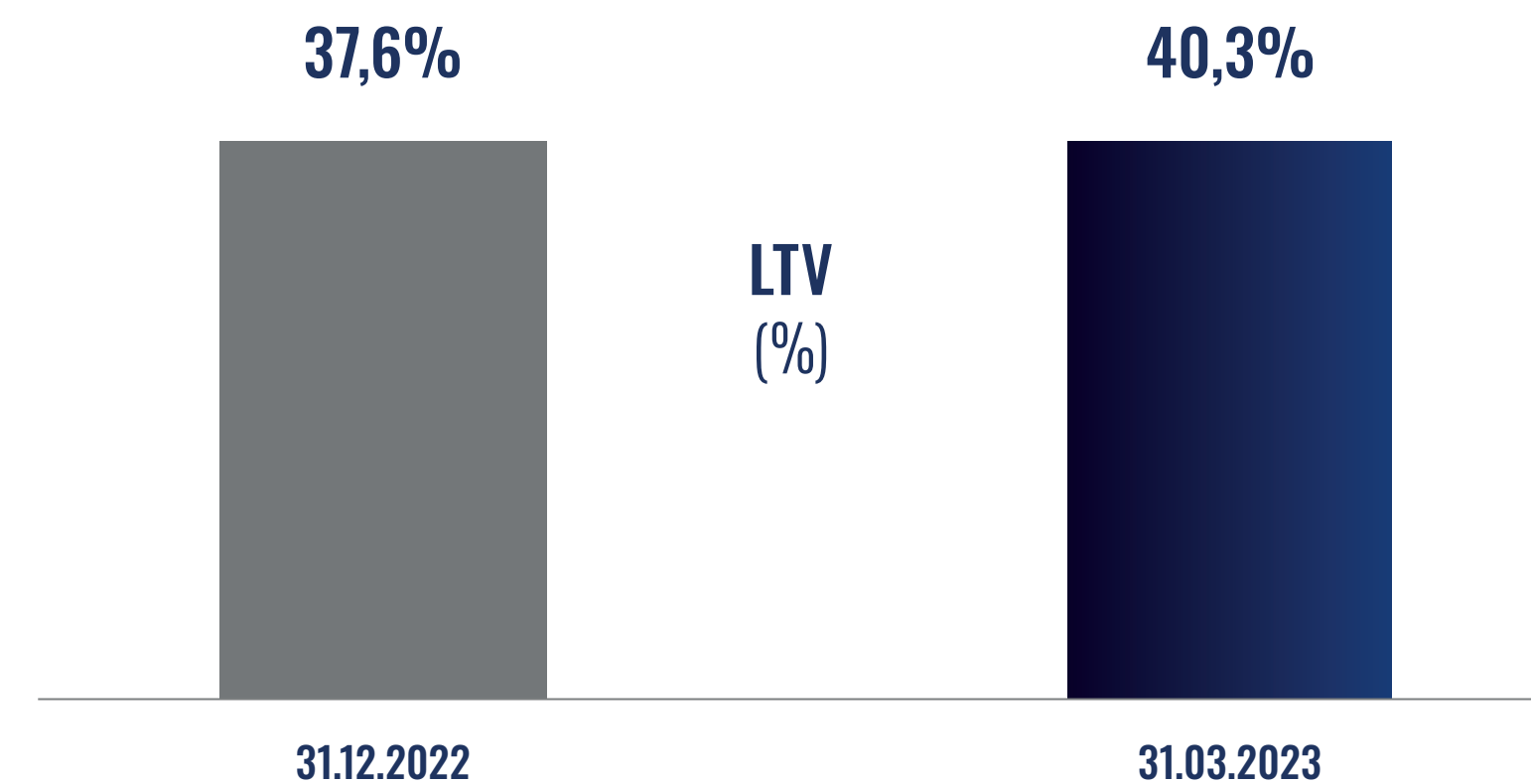
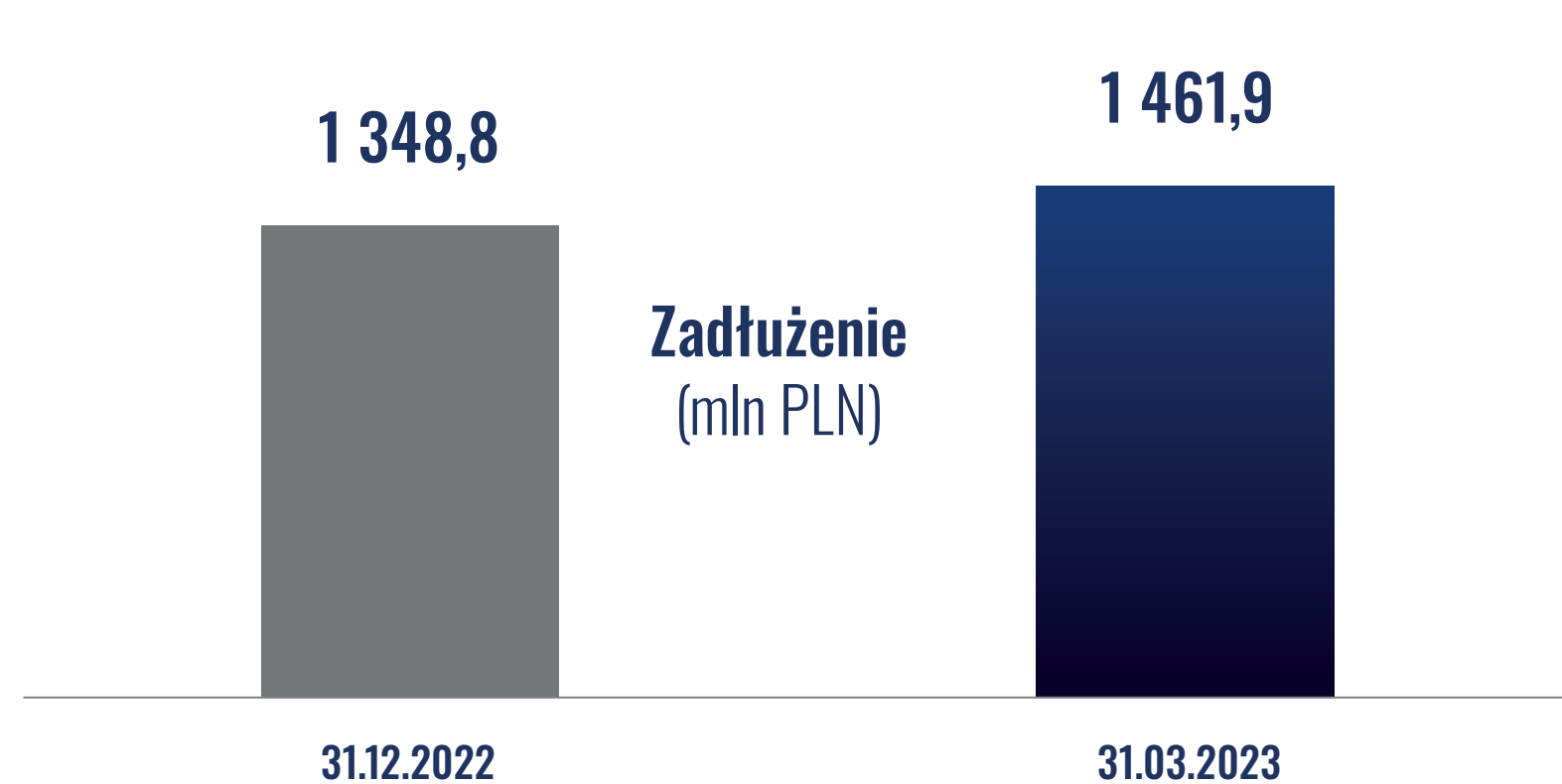
Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w pierwszym kwartale 2023 roku uległa zmniejszeniu o 11,8 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanej straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 7,0 mln PLN,
- pozostałych ujemnych całkowitych dochodów w kwocie 4,8 mln PLN.





- **Zadłużenie i LTV**



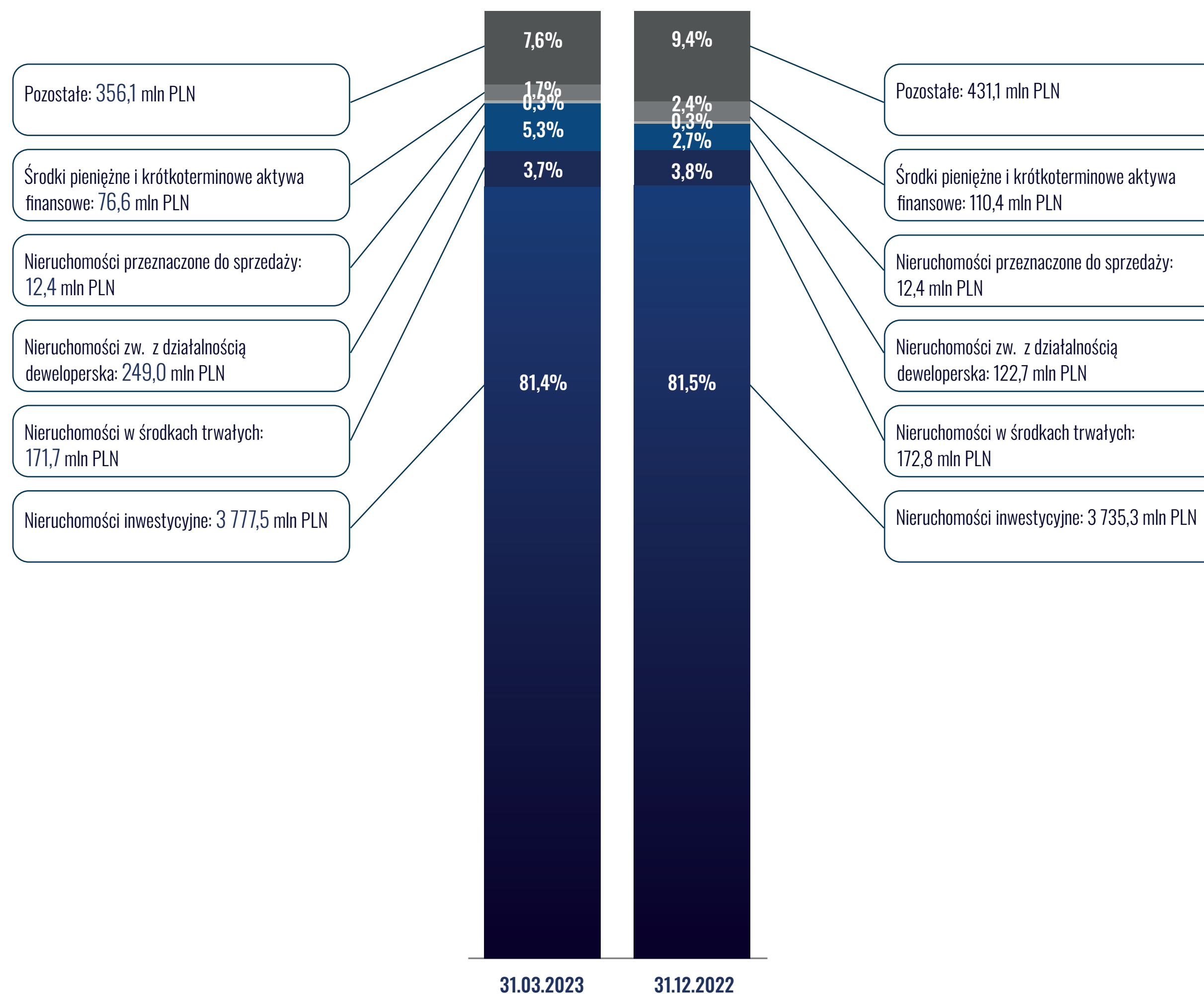
Na dzień 31 marca 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (944,4 mln PLN), obligacje korporacyjne (499,9 mln PLN) oraz pożyczki (17,6 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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 oraz transakcje CAP, zabezpieczające przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.





## • Aktywa



### AKTYWA wg. stanu na dzień 31.12.2022

- [1] 9,4% Pozostałe (431,1 mln PLN)
- [2] 2,4% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (110,4 mln PLN)
- [3] 0,3% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (12,4 mln PLN)
- [4] 2,7% Nieruchomości deweloperskie (122,7 mln PLN)
- [5] 3,8% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (172,8 mln PLN)
- [6] 81,5 % Nieruchomości inwestycyjne (3 735,3 mln PLN)

### AKTYWA wg. stanu na dzień 31.03.2023

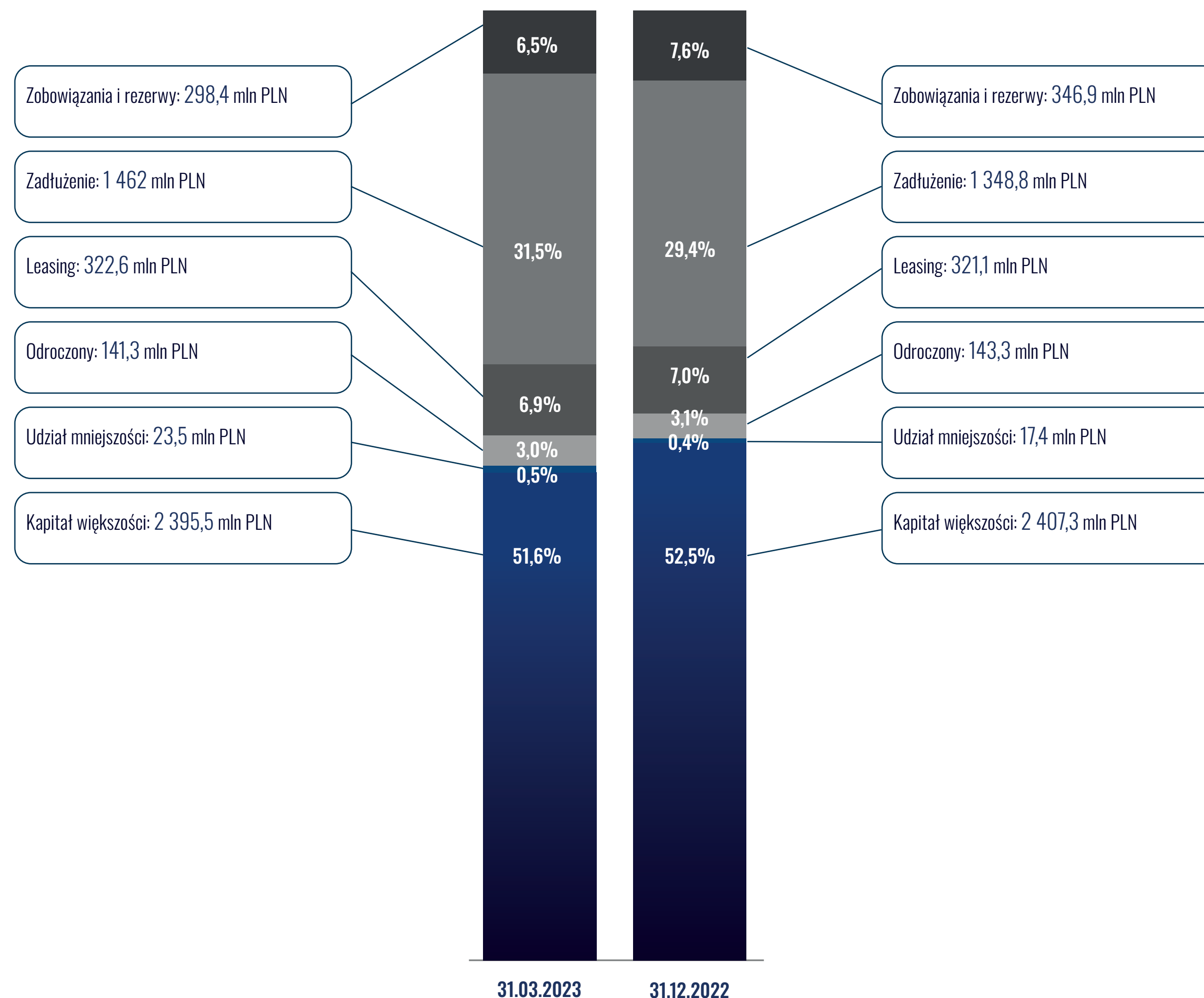
- [1] 7,6% Pozostałe (356,1 mln PLN)
- [2] 1,7% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (76,6 mln PLN)
- [3] 0,3% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (12,4 mln PLN)
- [4] 5,3% Nieruchomości deweloperskie (249,0 mln PLN)
- [5] 3,7% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (171,7 mln PLN)
- [6] 81,4% Nieruchomości inwestycyjne (3 777,5 mln PLN)



# DANE FINANSOWE - STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



## • Pasywa



### PASYWA wg. stanu na dzień 31.12.2022

- [1] 7,6% Zobowiązania i rezerwy (346,9 mln PLN)
- [2] 29,4% Zadłużenie finansowe (1 348,8 mln PLN)
- [3] 7,0% Leasing (321,1 mln PLN)
- [4] 3,1% Odroczony podatek dochodowy (143,3 mln PLN)
- [5] 0,4% Udziały niekontrolujące (17,4 mln PLN)
- [6] 52,5% Kapitał kontrolujący (2 407,3 mln PLN)

### PASYWA wg. stanu na dzień 31.03.2023

- [1] 6,5% Zobowiązania i rezerwy (298,4 mln PLN)
- [2] 31,5% Zadłużenie finansowe (1 462 mln PLN)
- [3] 6,9% Leasing (322,6 mln PLN)
- [4] 3,0% Odroczony podatek dochodowy (141,3 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały niekontrolujące (23,5 mln PLN)
- [6] 51,6% Kapitał kontrolujący (2 395,5 mln PLN)

**DZIĘKUJEMY**



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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



	LP.	NAZWA PROJEKTU	MIASTO	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU Z GRUNTEM [mln PLN]
<b>MIESZKANIA</b>	1	<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA I</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9 716 (174)	2021	2022	64,8
	2	<b>INSTA21</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3 941 (87)	2021	2022	33,2
	3	<b>OSIEDLE ŁAN</b>	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	8 132 (172)	2022	2024	82,6
	4	<b>KOLEJ NA 19</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	7 236 (148)	2022	2024	104,4
	5	<b>NAKIELSKA 53 I</b>	Bydgoszcz	Kompleks mieszkaniowy	9 540 (170)	TBC*	TBC*	TBC
	6	<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA II</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	10 685 (181)	TBC*	TBC*	TBC
	7	<b>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II</b>	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	7 920 (132)	TBC*	TBC*	TBC
<b>BIURA</b>	8	<b>SKYSAWA I</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 878	2019	2021	644
	9	<b>SKYSAWA II (WIEŻA)</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	24 650	2019	2022	
	10	<b>INTRACO PRIME</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	11	<b>MARINA BY PHN</b>	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	TBC***	TBC*	TBC
	12	<b>VENA (PRYMASA OFFICE)</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	TBC***	TBC*	TBC
<b>HOTELE</b>	13	<b>ZGODA 6</b>	Warszawa	Kompleks hotelowy	6 000	TBC*	TBC*	TBC

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

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

\*\*\* start projektów uzależniony od możliwości osiągnięcia oczekiwanej rentowności

## POZOSTAJĄCE W PORTFELU

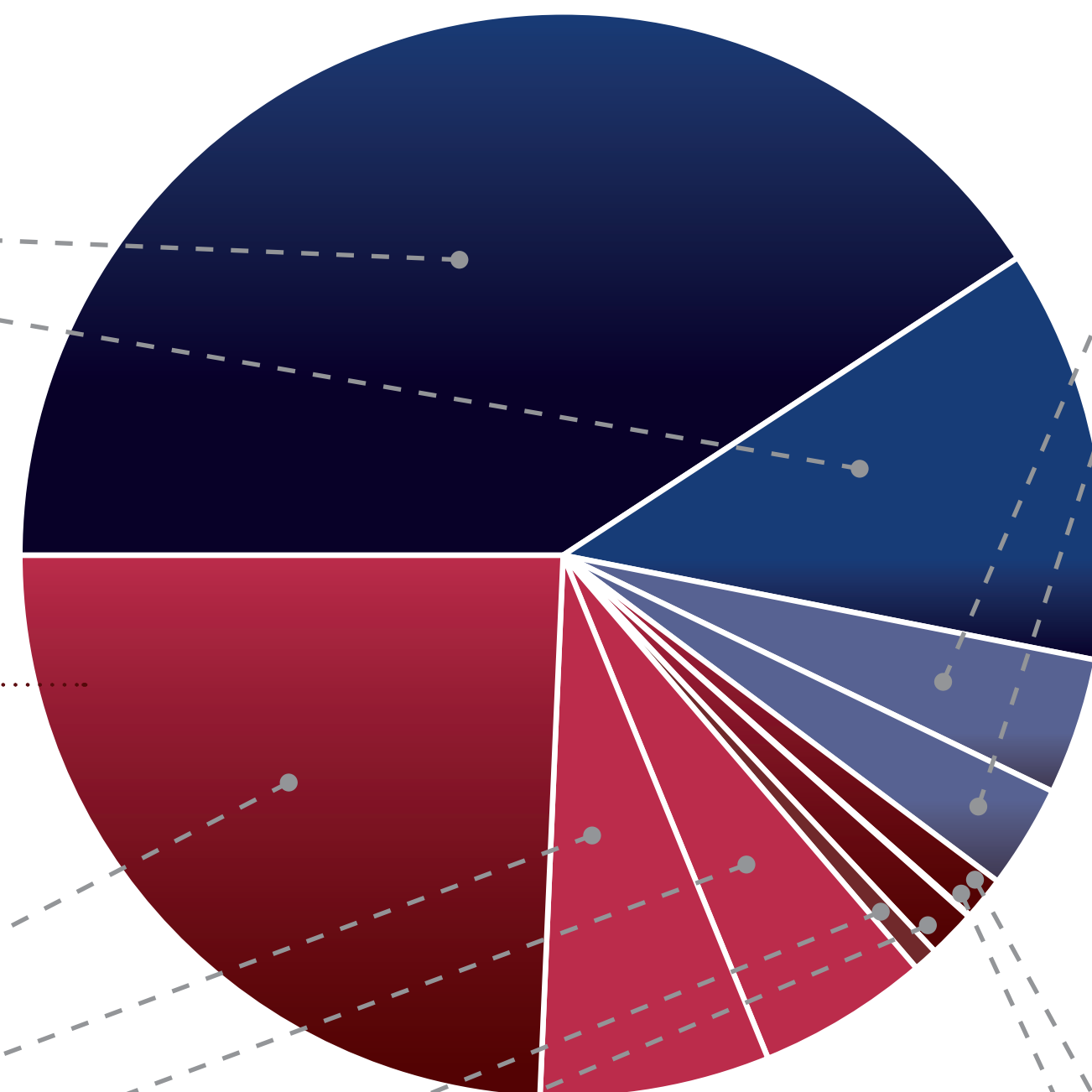
ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 2 721,1 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 40  
 NOI 1Q 2023<sup>3)</sup>: 29,3 mln PLN YIELD: 6,2%  
 GLA: 273 754 mkw. ; GRUNT: 278 911 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (83,5%)  
**NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE** (16,5%)

## PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 668,4 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 55  
 NOI 1Q 2023<sup>3)</sup>: 849,8 tys. PLN YIELD: 0,5%  
 GLA: 130 659 mkw. ; GRUNT: 2 731 545 mkw.

**KOMERCYJNE** 4 (29,0%)  
**MIESZKANIOWE** 39 (34,6%)  
**LOGISTYCZNE** 6 (24,3%)  
**MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE** 4 (4,2%)  
**HOTELOWE** 2 (8,0%)



## OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 242,5 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39  
 NOI 1Q 2023<sup>3)</sup>: 722,2 tys. PLN YIELD: 1,2%  
 GLA: 55 992 mkw. ; GRUNT: 3 004 116 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (55,8%)  
**NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE** (44,2%)

## NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 38,9 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 18  
 NOI 1Q 2023<sup>3)</sup>: -82,9 tys. PLN YIELD: -0,9%  
 GLA: 5 992 mkw. ; GRUNT: 268 427 mkw.

**GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU** (95,3%)  
**NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU** (4,7%)  
 w tym grunty rolne 100%

<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2023 r. Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

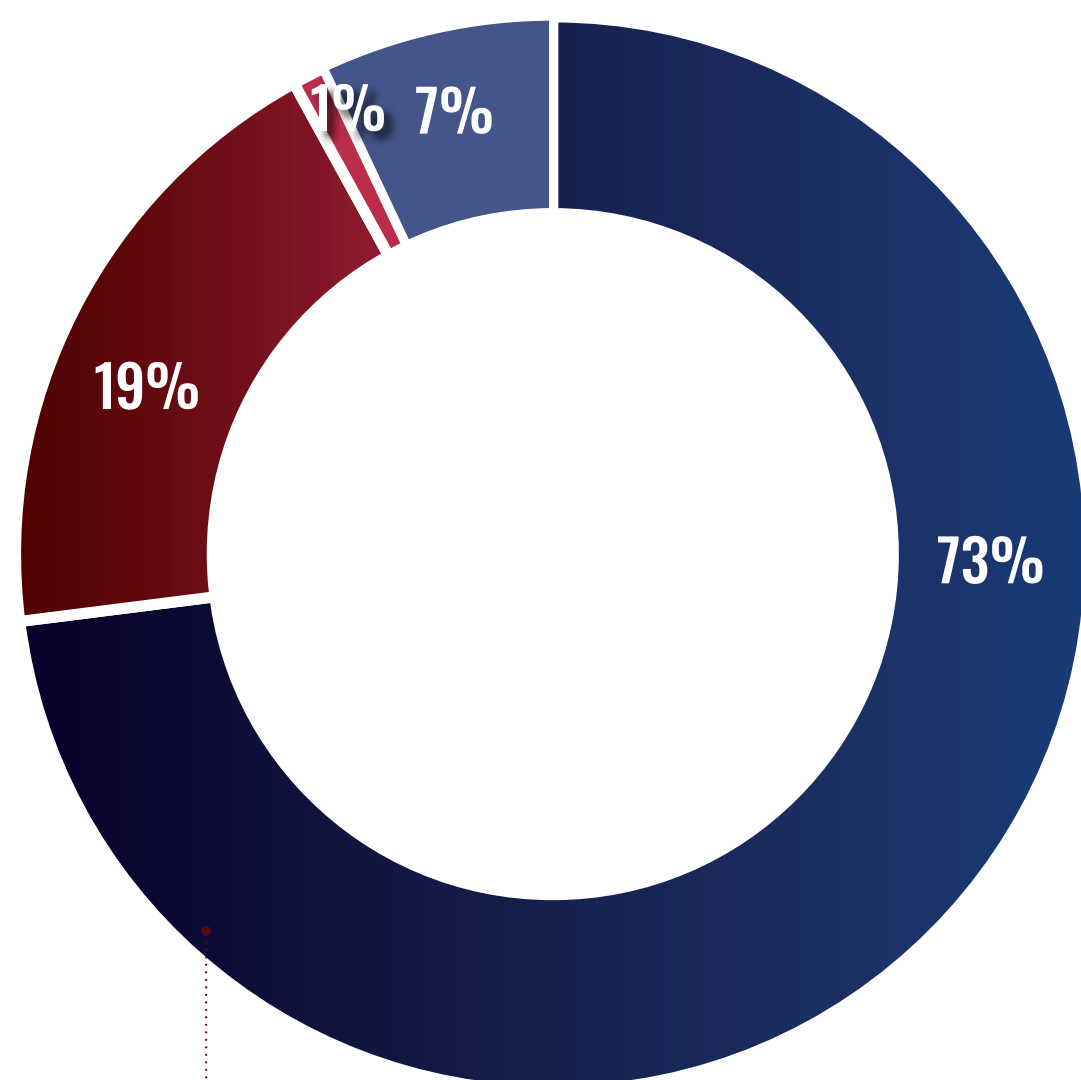
<sup>2)</sup> Wyłączono wartość zapasów.

<sup>3)</sup> Wyłączono zapasy, nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowy - Kraków S.A.



## STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

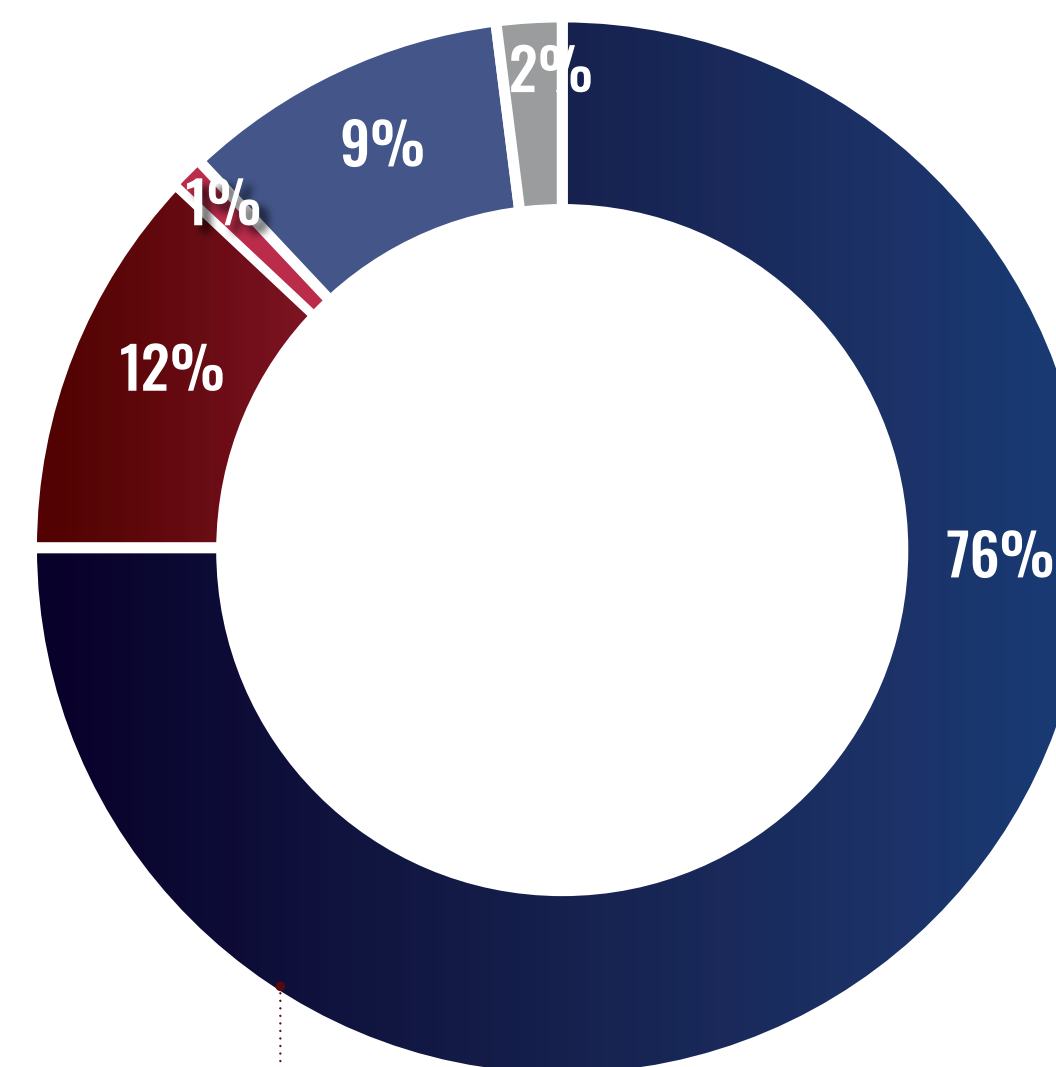
[% wartości godziwej]



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

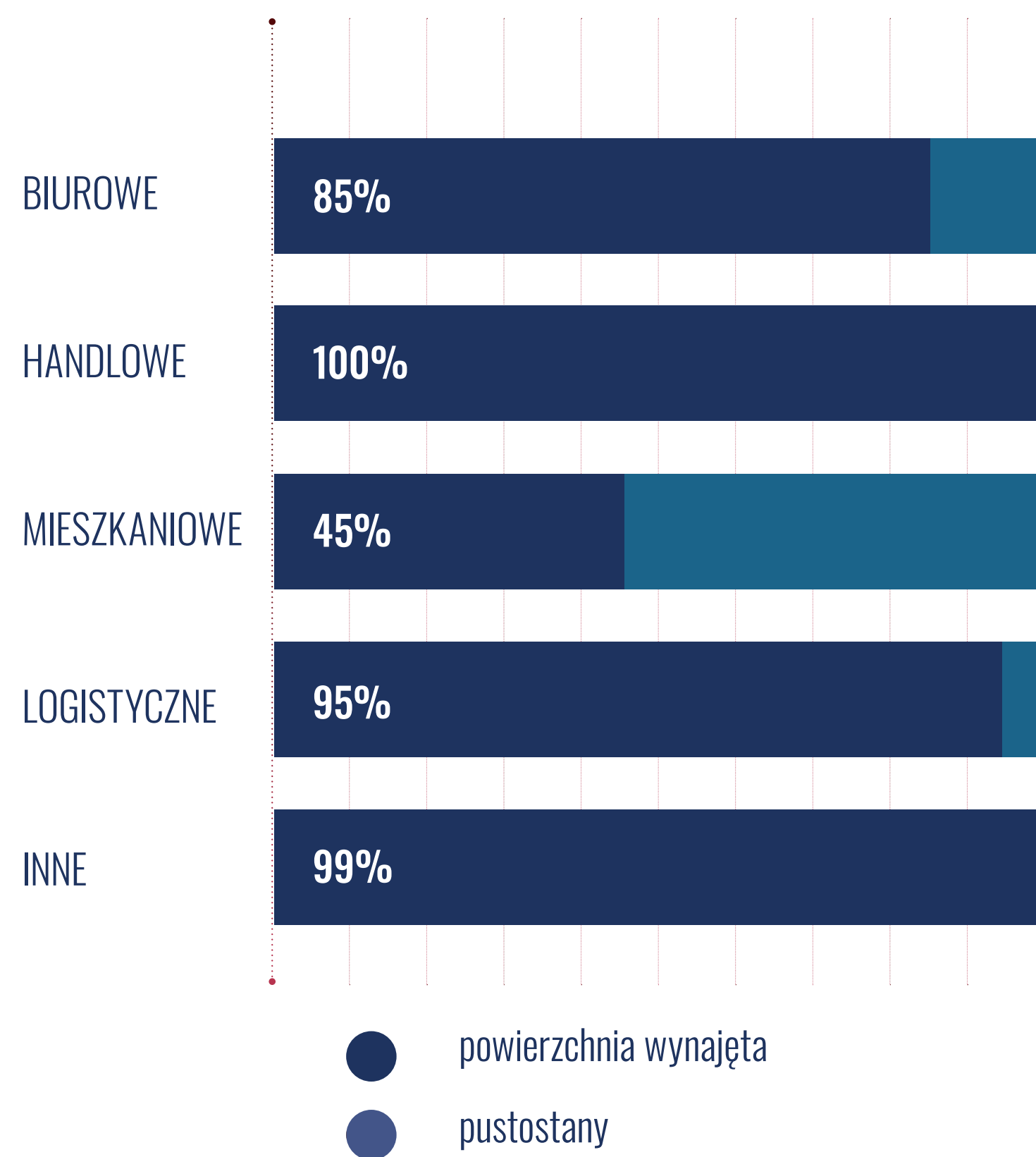
## STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

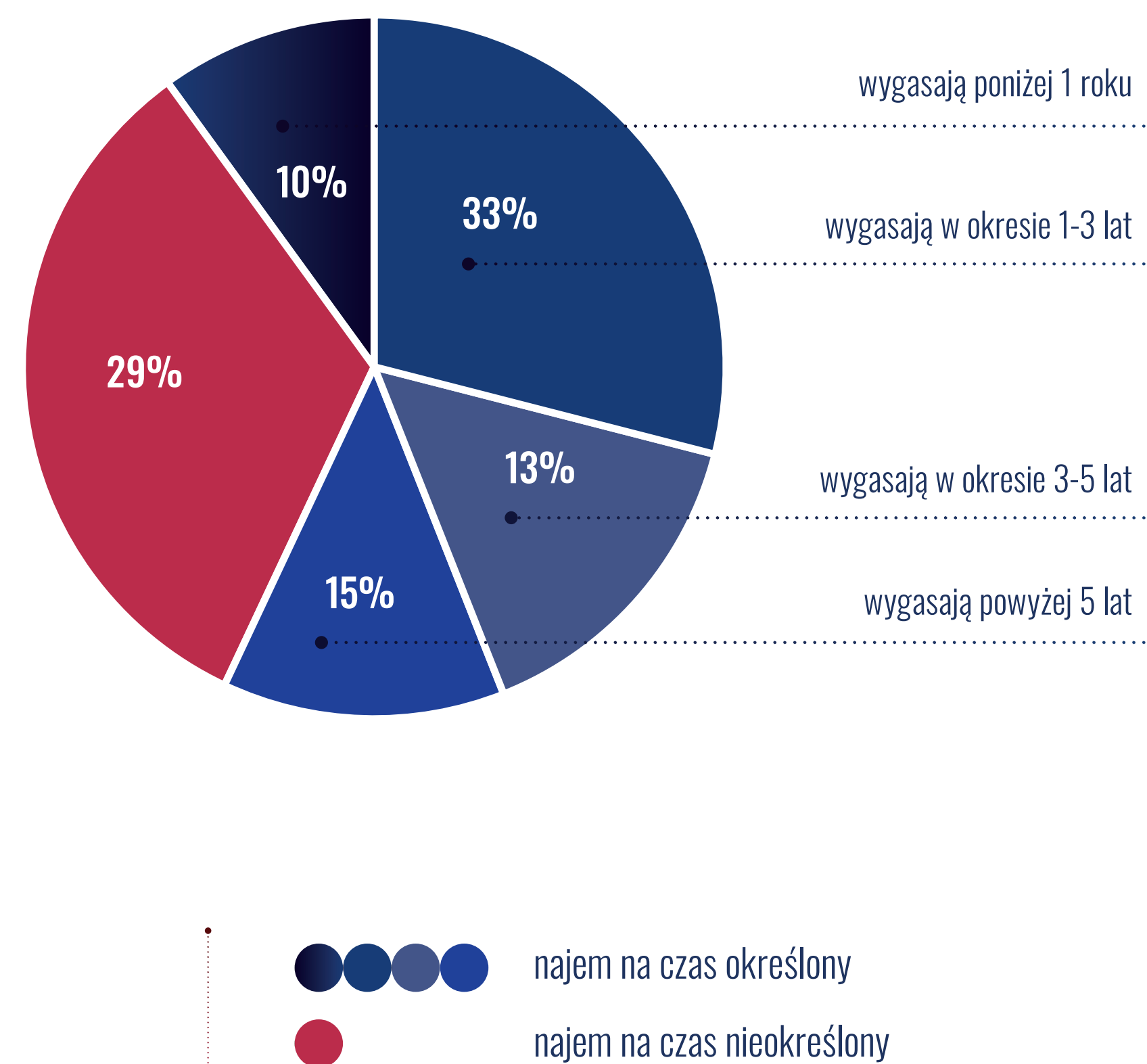


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Kraków
- Wrocław
- Pozostałe

## STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



## STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]





# POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2023\*

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

<b>ZASOBY</b> [mln mkw.]:	<b>6,25</b>	6,47
<b>NOWA PODAŻ</b> [mkw.]:	<b>0</b>	68 100
<b>POPYT BRUTTO</b> [mkw.]:	<b>158 900</b>	175 000
<b>POWIERZCHNIA W BUDOWIE</b> [mkw.]:	<b>235 200</b>	535 000
<b>WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW</b> [%]:	<b>11,6</b>	15,9

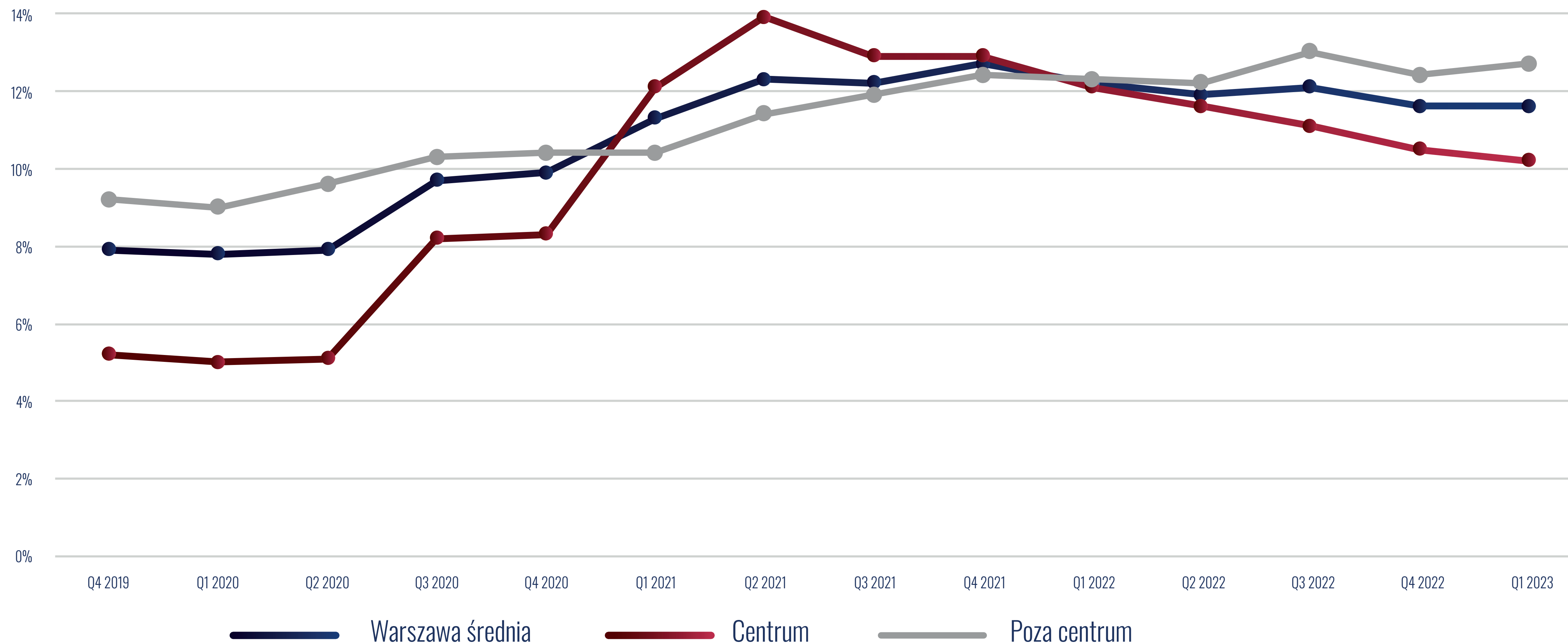
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2023

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

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I KWARTAŁ 2023\*

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

**11,6%** Warszawa średnia   **10,2%** Centrum   **12,7%** Poza centrum



\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2023



# POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2023\*

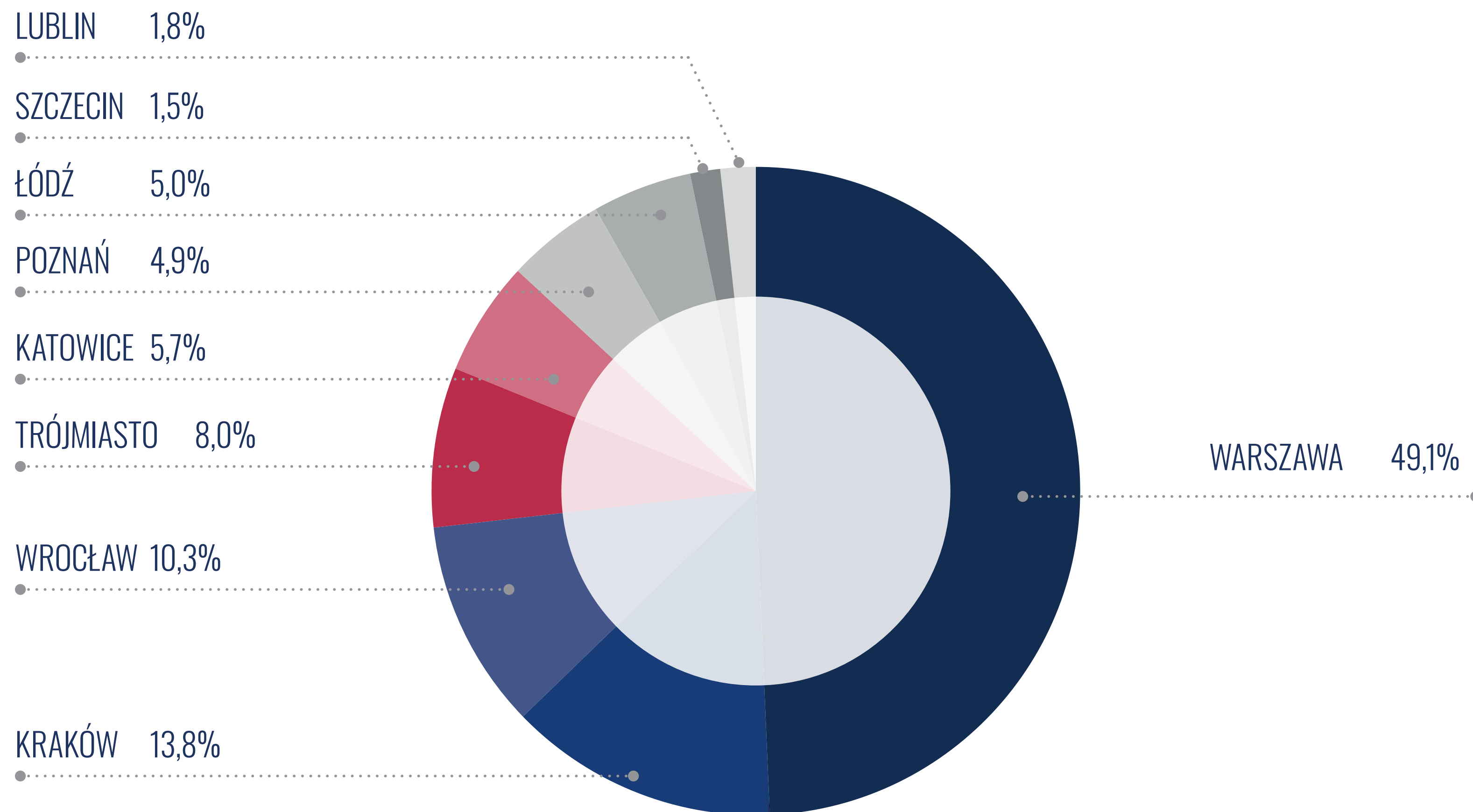
## ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m <sup>2</sup> ]	NOWA PODAŻ [m <sup>2</sup> ]	POPYT [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE	STAWKI CZYNSZU [EUR/m <sup>2</sup> ./miesiąc]
WARSZAWA	6 250 000	0	158 900	235 200	18-26 / 11-17
KRAKÓW	1 750 500	100 500	198 100	62 100	14,0-16,0
WROCŁAW	1 312 900	65 700	137 200	149 000	14-15,5
TRÓJMIASTO	1 016 800	50 600	101 000	66 400	13,5-15,5
KATOWICE	725 800	127 300	62 700	133 700	13,5-14,5
POZNAŃ	623 100	0	46 600	73 300	13,6-15,95
ŁÓDŹ	631 900	43 300	48 400	48 100	11,5-14,0
SZCZECIN	186 000	1 500	18 500	2 400	11,5-14,0
LUBLIN	223 400	16 300	10 800	0	11,0-13,0

\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2023

# POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2023\*

## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA

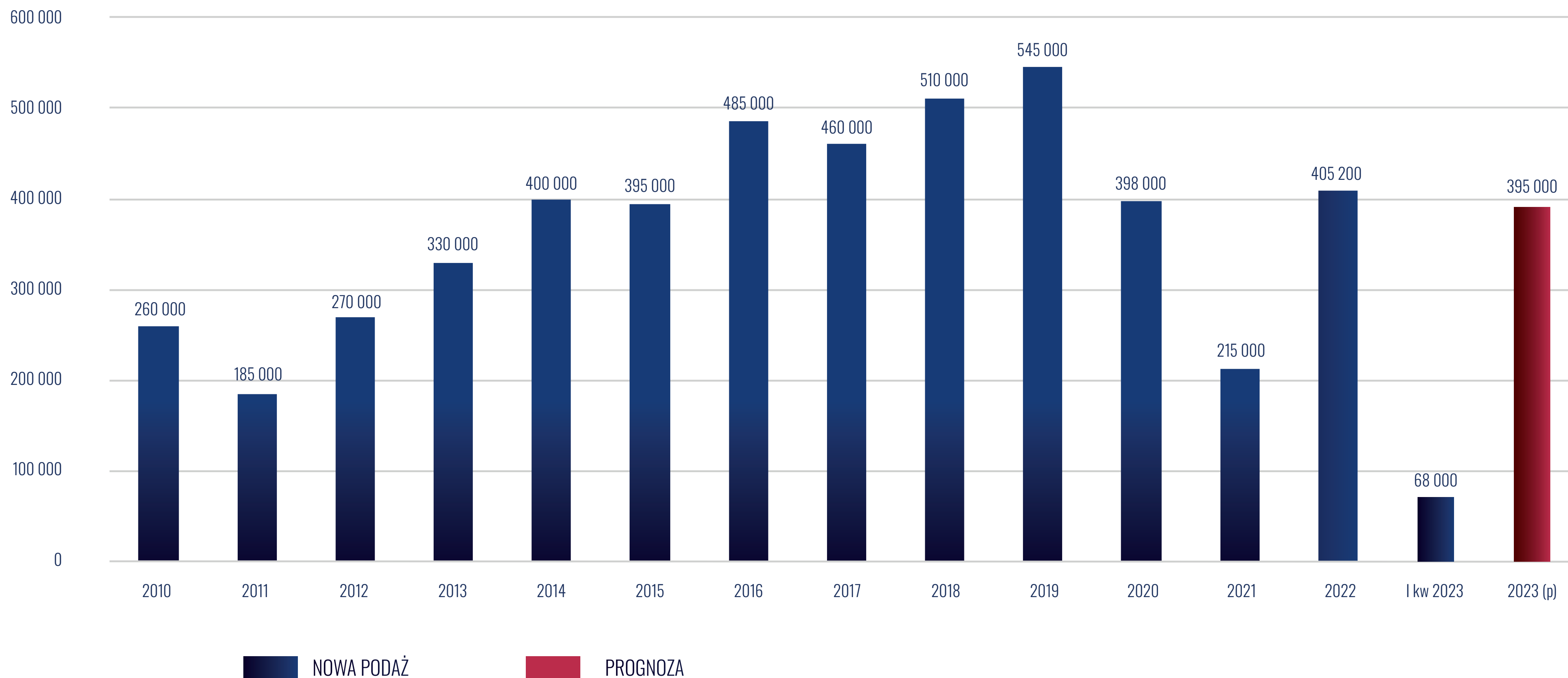


\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2023



# POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2023\*

## PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)

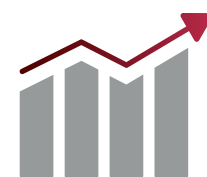


\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, I kwartał 2023

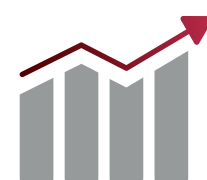


Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Rok zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 marca 2022
I. Przychody operacyjne	137,3	109,0
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8,1	55,4
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(7,4)	41,7
IV. Zysk (strata) netto	(8,5)	21,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,9)	(6,8)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110,1)	(19,9)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	92,2	(5,8)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(26,8)	(32,5)
<b>VIII. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>Stan na 31 marca 2023</b>	<b>Stan na 31 marca 2022</b>
IX. Aktywa	4 643,3	4 584,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 248,3	1 284,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	976,0	875,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 395,5	2 407,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	(0,14)	0,60
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	46,8	47,0



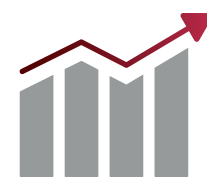


EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	137,3	109,0	26%
Koszty działalności	(103,1)	(87,4)	18%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>34,2</b>	<b>21,6</b>	<b>58%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(15,6)	(14,0)	11%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,6</b>	<b>7,6</b>	<b>145%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,0)	47,7	(121%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,4)	(0,5)	(20%)
Pozostałe przychody	0,5	0,8	(38%)
Pozostałe koszty	(0,6)	(0,2)	200%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>8,1</b>	<b>55,4</b>	<b>(85%)</b>
Amortyzacja	2	2	0%
<b>EBITDA</b>	<b>10,1</b>	<b>57,4</b>	<b>(82%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>19,9</b>	<b>10,1</b>	<b>97%</b>



Wyniki finansowe z najmu	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	57,0	48,5	18%
Koszty działalności	(25,8)	(21,2)	22%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>31,2</b>	<b>27,3</b>	<b>14%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,8)	(8,6)	14%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>21,4</b>	<b>18,7</b>	<b>14%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,0)	47,7	(121%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,4)	(0,5)	(20%)
Pozostałe przychody	0,2	0,4	(50%)
Pozostałe koszty	(0,3)	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>10,9</b>	<b>66,3</b>	<b>(84%)</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
<b>EBITDA</b>	<b>10,9</b>	<b>66,3</b>	<b>(84%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>20,7</b>	<b>18,6</b>	<b>11%</b>

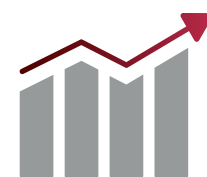
# DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU



Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	8,0	0,0	0%
Koszty działalności	(6,6)	(0,1)	6500%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(1500%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(0,5)	120%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(150%)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,2	0,0	0%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(157%)</b>
EBITDA	0,4	(0,7)	(157%)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(167%)</b>

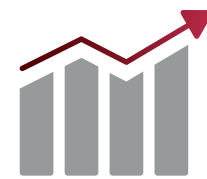


# DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU



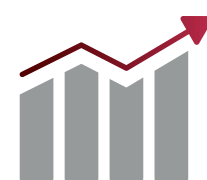
Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	63,2	54,7	16%
Koszty działalności	(61,2)	(59,2)	3%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,0</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(144%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,9)	(1,8)	6%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,1</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(102%)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,1	0,3	(67%)
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,1</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(102%)</b>
Amortyzacja	0,1	0,5	(80%)
<b>EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(104%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(104%)</b>

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	9,1	5,8	57%
Koszty działalności	(9,5)	(6,9)	38%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(64%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,2)	0%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(54%)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0%
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(46%)</b>
Amortyzacja	1,6	1,3	23%
<b>EBITDA</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q2023	1Q2022	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,6)	(2,9)	(10%)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(10%)</b>
Pozostałe przychody	0,0	(0,1)	(100%)
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(7%)</b>
Amortyzacja	0,3	0,2	50%
<b>EBITDA</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(12%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(12%)</b>