

Emisja Obligacji **Serii P2024B**

Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A.

Prezentacja dla inwestorów



Zastrzeżenie prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 CZERWCA 2024 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.OLIVIACENTRE.COM ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – NOBLE SECURITIES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.NOBLESECURITIES.PL. INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY KAPITAŁOWEJ, DO KTÓREJ NALEŻY. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB JEST ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Emisja Obligacji Serii P2024B

podstawowe informacje

Parametry Obligacji

Seria Obligacji	P2024B
Liczba oferowanych Obligacji	Do 45 000 szt. z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia do 60 000 szt. („Nadprzydział”)
Wartość oferowanych Obligacji	Do 45 000 000 PLN z zastrzeżeniem możliwości Nadprzydziału do 60 000 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Cena emisyjna 1 Obligacji	1 000 PLN
Wielkość minimalnego zapisu	1 Obligacja
Próg emisji	Brak
Oprocentowanie	zmienne, WIBOR6M* + 4,4 p.p.
Częstotliwość wypłaty Odsetek	Co 6 miesięcy
Tenor	4 lata od Dnia Emisji

* lub inna stawka referencyjna, która może go zastąpić zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie, w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024B



Parametry Obligacji c.d.

Cel emisji Obligacji	Cel emisji nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Poręczyciela oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności na przedterminowy wykup lub odkup w celu umorzenia (według uznania Emitenta) wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii L i obligacji serii M.
Zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji	<p>Poręczenie Tonsa Commercial REI N.V. do 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225 000 000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.</p> <p>W celu ułatwienia procesu egzekucji, Poręczyciel złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku (na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego) co do zobowiązań z Poręczenia.</p>
Zgromadzenie Obligatariuszy	<ul style="list-style-type: none">• Emitent powoła Zgromadzenie Obligatariuszy• Zasady organizacji określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1 do Podstawowych Warunków Emisji
Rynek notowań	Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie, w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024B



Parametry Obligacji c.d.

Dzień wykupu	22 października 2028 r.												
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	Obligatariusz może złożyć Żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 11.3.3. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji lub zdarzeń określonych w pkt. 11.3.1 – 11.3.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.												
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	Emitent może skorzystać z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta w określonych Dniach Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za drugi Okres Odsetkowy. Obligatariuszom przysługuje premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji: <table><thead><tr><th>Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup</th><th>Wysokość premii</th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>1,00%</td></tr><tr><td>3</td><td>0,75%</td></tr><tr><td>4</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>5</td><td>0,25%</td></tr><tr><td>6-8</td><td>0,00%</td></tr></tbody></table>	Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość premii	2	1,00%	3	0,75%	4	0,50%	5	0,25%	6-8	0,00%
Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość premii												
2	1,00%												
3	0,75%												
4	0,50%												
5	0,25%												
6-8	0,00%												

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie, w tym w szczególności w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2024B



Harmonogram oferty Obligacji

	wrzesień					październik																						
	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Przyjmowanie zapisów na Obligacje	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■							
Planowany Dzień Warunkowego Przydziału																					■							
Planowany Dzień Emisji*																												■

* planowany dzień ostatecznego przydziału i rozliczenia Oferty, tj. dzień zarejestrowania Obligacji w KDPW i dzień wprowadzenia Obligacji do Obrotu w ASO Catalyst

Podmioty pośredniczące w przyjmowaniu zapisów na Obligacje:

Firma Inwestycyjna, Organizator Oferty



Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego



Planowane źródła obsługi Obligacji

Spłata udzielonego przez Emitenta finansowania do spółek z Grupy Poręczyciela	<ul style="list-style-type: none">Przepływy pieniężne z tytułu spłaty kapitału i odsetek od finansowania udzielonego spółkom z Grupy PoręczycielaSaldo środków pieniężnych i ekwiwalentów wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.<ul style="list-style-type: none">Emitent: 0,9 mln PLNGrupa Poręczyciela: 32,3 mln EUR
Pozyskane finansowanie pochodzące z refinansowania kredytów przez spółki z Grupy Poręczyciela	<ul style="list-style-type: none">Pozyskane od spółek z Grupy Poręczyciela środki z nadwyżki pieniężnej z refinansowania lub podwyższania (top-up) kredytów na projektach biurowych.Współczynnik wypłacalności¹ wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.<ul style="list-style-type: none">Poręczyciel: 0,55
Sprzedaż wybranych projektów przez spółki z Grupy Poręczyciela	<ul style="list-style-type: none">Sprzedaż zakończonych projektów biurowych i nieruchomości z banku ziemiŁączna wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.<ul style="list-style-type: none">Poręczyciel: 522,1 mln EUR

¹ (zobowiązania + udzielone gwarancje i poręczenia (z wył. poręczeń w celu zabezpieczenia obligacji Emitenta) środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / łączne aktywa

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Źródło: Emitent, jednostkowy raport okresowy Emitenta za 1 połowę 2024 r. oraz raport okresowy Grupy Poręczyciela za 1 połowę 2024 r.



Wybrane czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela

Ryzyko wynikające z przeznaczenia Emitenta jako spółki utworzonej w celu pozyskiwania finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela

Emitent to spółka specjalnego przeznaczenia powołana między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji na rozwój Olivia Centre oraz innych projektów deweloperskich. Zasadnicza część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań przede wszystkim z tytułu Obligacji zależy będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela

Ryzyko utraty płynności finansowej przez Emitenta

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, w tym zapadalności zobowiązań wobec Emitenta. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe na luki płynnościowe, co mogłoby bezpośrednio przełożyć się na trudności związane z terminową obsługą Obligacji przez Emitenta

Źródło: Emitent.



Wybrane czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela

Ryzyko utraty płynności finansowej przez Poręczyciela

Poręczyciel jest spółką o charakterze holdingowym, której głównym aktywem są akcje i udziały podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. Wobec nieposiadania przez Poręczyciela płynnych aktywów - w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji musiałyby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich aktywów, (ii) pozyskać finansowanie dłużne (zewnętrzne, w formie pożyczki właścicielskiej lub od podmiotów z Grupy Poręczyciela), (iii) podwyższyć kapitał zakładowy poprzez emisję nowych udziałów skierowaną do obecnego właściciela lub inwestorów zewnętrznych

Ryzyko wzrostu ponoszonych przez Grupę kosztów finansowania wynikające z potencjalnego wzrostu stóp procentowych lub zmiany kursów walutowych

Grupa Poręczyciela pozyskując finansowanie dłużne oparte głównie o zmienną stopę procentową narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów finansowania na skutek wzrostu rynkowych stóp procentowych. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania, ewentualny dalszy wzrost stóp procentowych wpłynąłby niekorzystnie na koszty finansowe, a tym samym przełożyłby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy Poręczyciela. Większość zobowiązań odsetkowych denominowana jest w EUR (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu obligacji Emitenta). Istotna deprecjacja kursu EUR względem PLN mogłaby przełożyć się na mniejszą wartość środków uzyskanych z działalności operacyjnej w przeliczeniu na PLN i tym samym mniejszą wartość nadwyżek płynnościowych

Źródło: Emitent.



Wybrane czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta

Świadczenia z Obligacji mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki. W przypadku niewypłacalności Emitenta oraz w przypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie nie stanowi zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy. Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela - istnieje ryzyko, że Poręczyciel takiego zobowiązania nie wykona lub wykona je nienależycie, a zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym

Źródło: Emitent.



Wybrane czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko niezyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi

Z uwagi na fakt, że Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dążenia do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego, dzięki któremu będzie mógł dochodzić spłaty zaległych należności od Poręczyciela w miejscu siedziby jego działalności bez konieczności uczestniczenia w odrębnym postępowaniu lub ubiegania się o stwierdzenie wykonalności orzeczenia. Organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyciela może odmówić wykonania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu i jego ewentualną zmianą

Metodologia obliczania wskaźnika referencyjnego lub zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika mogą ulec zmianie albo taki wskaźnik może przestać być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zastąpienia wskaźnika WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Źródło: Emitent.



Wybrane czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej jaką jest WIBOR. W okresie od Dnia Emisji Obligacji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków. Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wskazanie wybranych najistotniejszych ryzyk w ocenie Emitenta. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie w Rozdziale II. Czynniki ryzyka

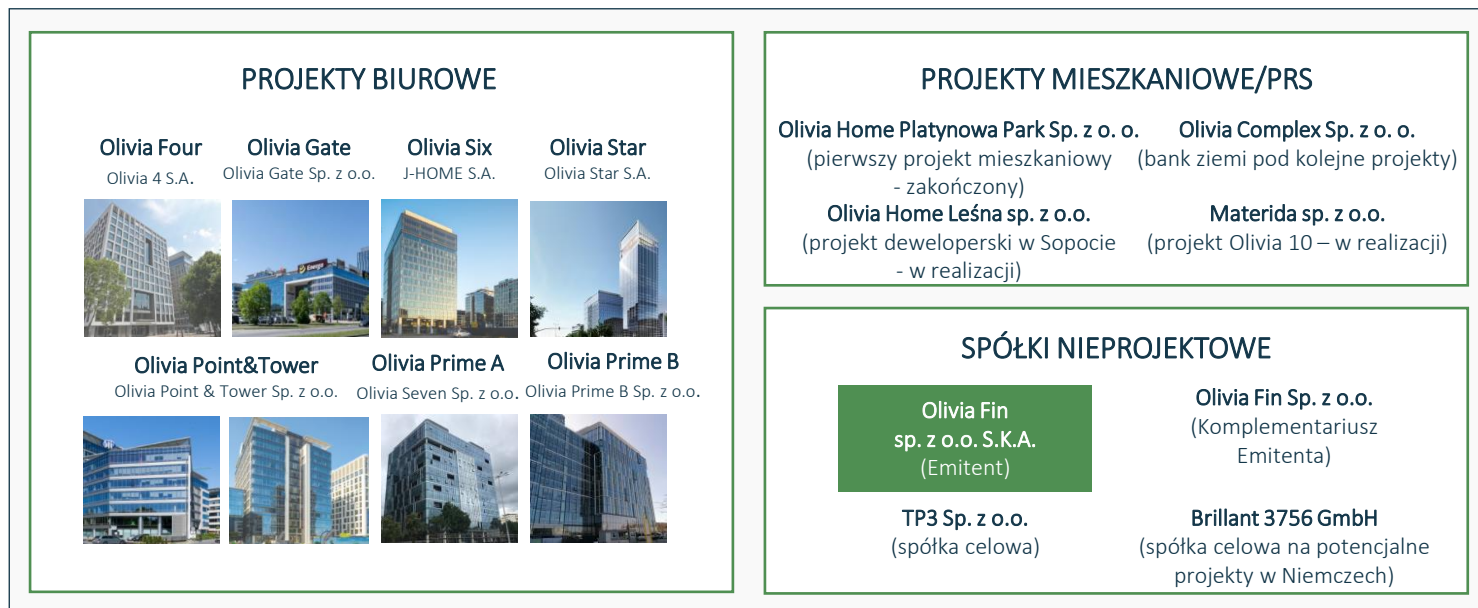
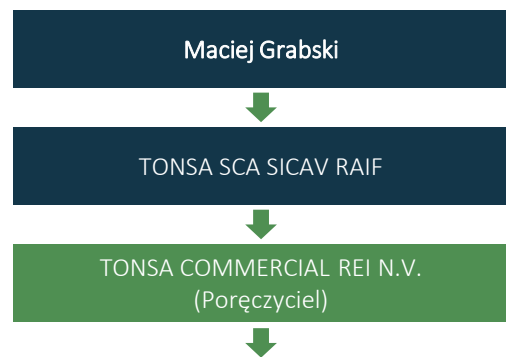
Źródło: Emitent.



Emitent i Grupa Poręczyciela

podstawowe informacje

Struktura organizacyjna Grupy Poręczyciela



Źródło: Emitent.





Emitent

to spółka specjalnego przeznaczenia utworzona między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój Olivia Centre oraz innych deweloperskich projektów nieruchomościowych. Środki pozyskane z emisji obligacji są przekazywane do podmiotów realizujących poszczególne inwestycje w drodze obejmowania przez Emitenta obligacji emitowanych przez takie podmioty lub udzielania im pożyczek.



Historia kredytowa Emitenta

Ponad 10 lat historii,
w tym 6 jako
emitent obligacji

Ponad 420 mln PLN* pozyskane
w formie emisji obligacji
od 2018 r.

Ponad 125 mln PLN
przedterminowo wykupionych
obligacji

2023
debiut pierwszej serii obligacji
w ASO Catalystr

15 serii obligacji wprowadzonych
do obrotu w ASO Catalystr

Zrealizowane 3 serie obligacji
w walucie EUR
na łącznie ponad 21 mln EUR

* Emisje denominowane w EUR zostały przeliczone na PLN wg kursu 4,2798 z dnia 30.08.2024 r.

Prezentowane informacje odnoszą się do przeszłości i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych wyników w przyszłości

Źródło: Emitent.



Grupa Poręczyciela

Poręczyciel (TONSA COMMERCIAL REI N.V.), jest spółką o charakterze holdingowym kontrolującą Emitenta oraz Spółki Zależne, które przede wszystkim prowadzą działalność operacyjną w ramach Olivia Centre. Głównym aktywem Poręczyciela są akcje i udziały podmiotów należących do Grupy Poręczyciela.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i czerpanie korzyści z najmu. Od 2022 r. Grupa rozszerza swoją działalność również na projekty mieszkaniowe, a w 2024 r. rozpoczęła pierwszą inwestycję na rynku PRS.



Model biznesowy Grupy Poręczyciela

nieruchomości biurowe:

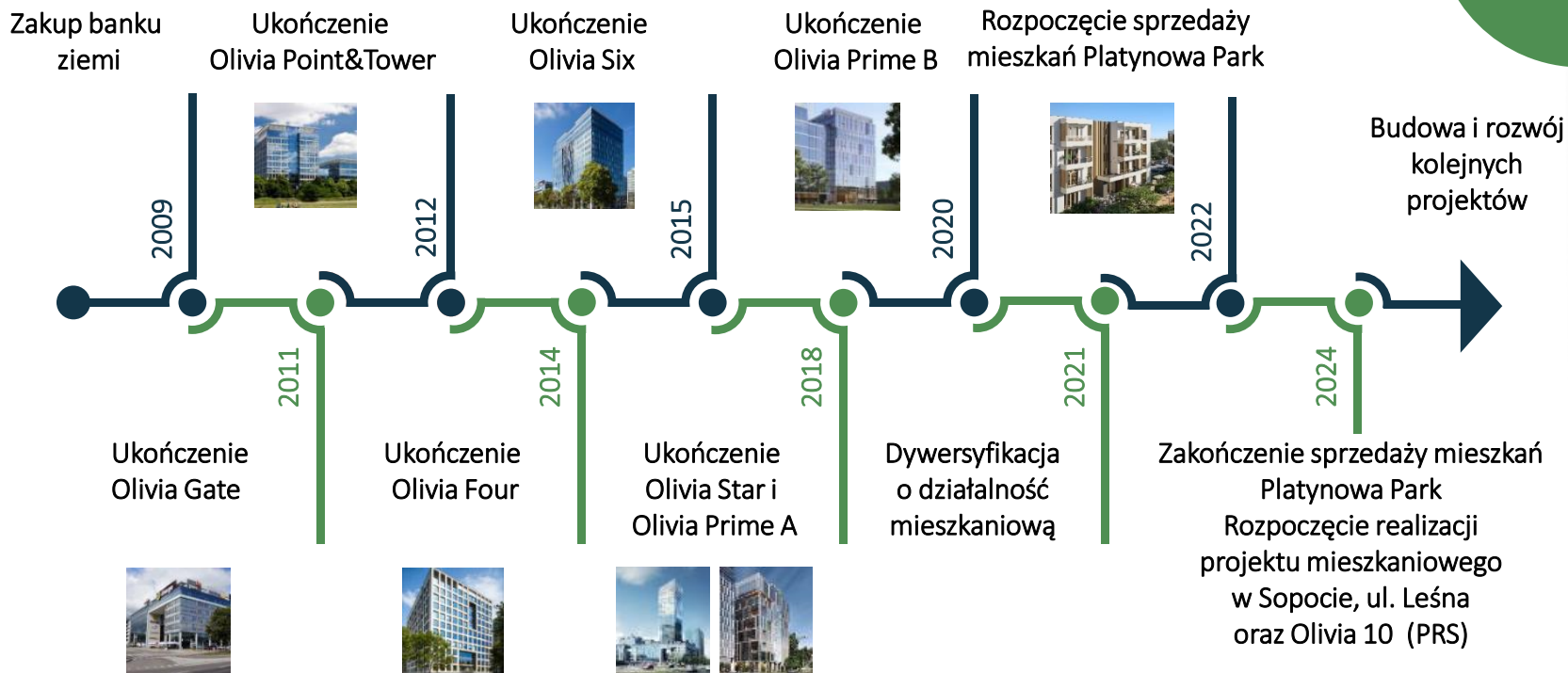
- podejście *build-to-own* i akumulacja wartości,
- inwestycje realizowane przez spółki celowe, będące 100% własnością Poręczyciela,
- w przyszłości, możliwość sprzedaży całości lub kilku nieruchomości biurowych.

nieruchomości mieszkaniowe i PRS:

- sprzedaż do docelowego nabywcy indywidualnego lub instytucjonalnego jeszcze w trakcie budowy lub po skomercjalizowaniu nieruchomości

Źródło: Emitent.

Historia Olivia Centre i portfela nieruchomości Grupy Poręczyciela



Olivia Centre to największe centrum biurowe w Polsce o najwyższym standardzie.

Źródło: Emitent.



Mapa Olivia Centre



- | | | | | |
|-------------|---------------|--------------------|----------------------|---------|
| Wyjście | Olivia Garden | Medicover | Kasy parkingowe | Parking |
| Szkoła | Kawiarnie | Pralnia | Stojaki na hulajnogi | Wejście |
| Przedszkole | Restauracje | Myjnia samochodowa | Stojaki na rowery | |

Źródło: Emitent.



* Pozwolenie na budowę uzyskane w 2023 r. W H1 2024 r. rozpoczęto budowę (ok. 250 lokali PRS).



Kluczowe parametry projektów biurowych Olivia Centre



	Ukończone							Bank ziemi
	Gate	Point & Tower	Four	Six	Star	Prime A	Prime B	
GLA ('000 mkw.)	17,4	24,4	15,2	18,2	45,4	29,4	26,1	<p>Potencjał zabudowy Ponad 100 tys. mkw. GLA</p> <p>Elastyczność zabudowy gruntu w zakresie wysokości, intensywności zabudowy, funkcji</p>
Wartość (mln EUR)	49,7	59,6	36,9	50,3	149,5	72,6	65,4	
Poziom wynajmu (%)	92%	91%	90%	93%	98%	92%	88%	
Liczba najemców	18	11	22	14	27	14	8	
Oddanie do użytkowania	Q4 2011	Q4 2012	Q2 2014	Q2 2015	2017/2018	Q3 2018	Q2 2020	
Certyfikat BREEAM	Very good	Very good	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	

Wartość bilansowa, poziom wynajmu i liczba najemców prezentowane są według stanu na koniec czerwca 2024 r.

Źródło: Emitent. Raport półroczny Grupy Poręczyciela za IH 2024 r.

Certyfikat „Interim”
w trakcie docelowej certyfikacji



Podstawowe wyniki operacyjne Olivia Centre

Poziom komercjalizacji na dzień 30 czerwca 2024 r.

92% Średni poziom komercjalizacji Olivia Centre	4,13 roku WAULT ¹	>100 najemców
--	------------------------------	---------------

Aktywa Grupy Poręczyciela na 30 czerwca 2024 r. (mln EUR)

624,3 Wartość aktywów	522,1 Wartość aktywów projektowych	55% Dług netto/Aktywa ²
--------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Przychody i zysk netto (mln EUR)

2022 – 26,5 2023 – 33,3 H1 2024 – 17,7 Przychód (GRI) ³	2022 – 22,9 2023 – 21,1 H1 2024 – 6,8 Całkowity dochód ⁴	>50 tys. mkw. GLA (pow. najmu objęta umowami zawartymi w 2023 r., w tym przedłużenia i nowe)
---	--	--

Wybrani najemcy



- 1) WAULT oznacza średni ważony okres najmu wynajętej powierzchni
- 2) (zobowiązania + udzielone gwarancje i poręczenia (z wył. poręczeń w celu zabezpieczenia obligacji Emitenta) – środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / łączne aktywa
- 3) GRI (przychód brutto z najmu) dla budynków stojących przy obecnym poziomie wynajęcia i przychód ze sprzedaży mieszkań w Platynowa Park
- 4) Zysk netto bez różnic kursowych z przeliczenia operacji zagranicznych (mln EUR): 2022 – 26,7, 2023 – 3,7, H1 2024 – 5,4

Źródło: Raport roczny Grupy Poręczyciela za 2022 i 2023 r. i raport okresowy za 1 połowę 2024 r.



Projekty mieszkaniowe i PRS Grupy Poręczyciela



Olivia HOME



Platynowa Park, Gdańsk

Leśna, Sopot

Olivia 10

Status	ukończony	w realizacji	w realizacji
Typ projektu	mieszkaniowy	mieszkaniowy	PRS
Liczba lokali	48	18	ok. 250
Powierzchnia (mkw.)	PUM: 2 403 (60 miejsc parkingowych)	PUM: 1 343 (20 miejsc parkingowych, 6 komórek)	PUM: 7 362 GLA: 197
Poziom sprzedaż	100%	Planowane rozpoczęcie Q3/Q4 2024	Planowane rozpoczęcie Q3/Q4 2024
Oddanie do użytkowania	Q4 2023	planowane w Q4 2025	planowane w Q2 2026

Źródło: Emitent.



Cele i osiągnięcia w obszarze ESG



7 budynków komercyjnych z certyfikatami BREEM	Od Very Good do Excellent
25/25 punktów w certyfikacji	Grupa jako pierwszy podmiot na świecie uzyskała maksymalną ocenę w WELL Health and Safety Rating
Grupa pozyskała pierwsze zielone finansowanie kredytowe dla nieruchomości biurowej w Polsce, potwierdzone w ramach aneksu do umowy kredytu dla Olivia Star przez konsorcjum 3 banków.* Podpisanie aneksu do umowy kredytowej nastąpiło w 2024 r.	
Od 2021 r. Grupa dobrowolnie przygotowuje i publikuje raport ESG	
Grupa zakłada, że do 2045 r. osiągnie neutralność klimatyczną swoich budynków	

* kredyt spełnia zasady „Green Loan Principles” opracowane przez Loan Market Association (LMA)

Obligacje nie spełniają warunków klasyfikacji jako zielone obligacje. Emitent nie ubiegał się o pozyskanie zewnętrznych opinii i certyfikatów potwierdzających zrównoważony charakter Obligacji.

Źródło: Emitent. Raport ESG za 2023 r.



Wybrane wyniki finansowe Emitenta

(tys. PLN)		30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
		(niebadane)	(badane)	(badane porównywalne)
Aktywa				
(1)	Aktywa trwałe	243 463	251 641	195 599
	Długoterminowe aktywa finansowe	231 031	239 087	184 693
	Aktywa obrotowe	8 439	24 115	19 245
(4)	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	925	14 182	9 941
	Suma aktywów	251 902	275 757	214 844
Pasywa				
(5)	Kapitał własny ¹	(614)	(1 236)	(1 267)
	Rezerwy na zobowiązania	8 098	8 757	5 462
(2)	Zobowiązania długoterminowe	167 054	201 720	210 093
(3)	Zobowiązania krótkoterminowe	77 363	66 514	556
	Zobowiązania ogółem	244 417	268 235	210 649
	Suma pasywów	251 902	275 757	214 844
		H1 2024	H1 2023	2023
		(niebadane)	(niebadane)	(badane porównywalne)
	Zysk (strata) ze sprzedaży	(806)	(455)	(987)
	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(806)	(459)	(991)
	Zysk (strata) brutto	(1 705)	(3 433)	(6 004)
(5)	Zysk (strata) netto	(1 377)	(4 155)	(4 967)

¹ Emitent cyklicznie wykazuje ujemne kapitały własne. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały z dnia 12 września 2024 r. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 170.000 zł do kwoty 190.000 zł, tj. o kwotę 20.000 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii E o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Na dzień sporządzenia niniejszej prezentacji podwyższenie nie zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. i jednostkowy raport półroczny Emitenta za H1 2024 r.



Wybrane wyniki finansowe Emitenta

(tys. PLN)	H1 2024 (niebadane)	H1 2023 (niebadane)	2023 (badane)	2022 (badane porównywalne)
Przepływy środków pieniężnych z dz. operacyjnej				
Zysk (strata) netto	(1 377)	(4 156)	(4 967)	(2 333)
Korekty razem	1 103	2 525	1 588	(3 601)
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	(274)	(1 631)	(3 380)	(5 934)
Przepływy środków pieniężnych z dz. inwestycyjnej				
Wpływy	116 306	11 300	22 001	15 263
Wydatki	(95 881)	(1 500)	(56 300)	(15 900)
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	20 425	9 800	(34 299)	(637)
Przepływy środków pieniężnych z dz. finansowej				
Wpływy	32 372	43 500	99 089	44 825
Wydatki	(65 773)	(10 038)	(57 228)	(40 620)
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	(33 401)	33 462	41 861	4 205
Przepływy pieniężne netto razem	(13 250)	41 631	4 183	(2 365)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(13 257)	41 631	4 241	(2 355)
Środki pieniężne na początek okresu	14 134	9 941	9 952	12 307
⁽⁴⁾ Środki pieniężne na koniec okresu	925	51 573	14 134	9 952

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. i jednostkowy raport półroczny Emitenta za H1 2024 r.



Komentarz do wyników finansowych Emitenta

- (1) Blisko 92% sumy bilansowej Emitenta na koniec H1 2024 r. stanowiły **długoterminowe aktywa finansowe** (231,0 mln PLN), a wśród nich przede wszystkim objęte przez Emitenta obligacje Olivia Prime B (19,8 mln PLN) oraz pożyczki do jednostek powiązanych (207,6 mln PLN). Na pozostałą wartość aktywów finansowych składały się udzielone pożyczki do pozostałych jednostek (3,6 mln PLN).
- (2) Istotnym składnikiem pasywów Emitenta są **długoterminowe zobowiązania** z tytułu emisji obligacji, których wartość na koniec H1 2024 r. wyniosła 167,1 mln PLN i była niższa o 17% w stosunku do danych na koniec grudnia 2023 r.
- (3) W związku z ujęciem w kategorii **zobowiązań krótkoterminowych** obligacji o terminie wykupu do 12 miesięcy, na koniec 2023 r. Emitent wykazał czasowy istotny wzrost tej pozycji o blisko 66 mln PLN (11 861,5%), jednak po dniu bilansowym dokonał już przedterminowego wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej 52,9 mln PLN (serie G, H i J).
- (4) Na koniec H1 2024 r. **saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów**, po uwzględnieniu różnic kursowych, wyniosło 0,9 mln PLN .
- (5) Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 12 września 2024 r. podjęto decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez emisję 400 akcji serii E o wartości nominalnej 50,00 PLN każda. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedyne akcjonariusza Emitenta, tj. Tonsa Commercial REI N.V., który pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł.

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

Źródło: Emitent.



Wyemitowane i niewykupione serie obligacji Emitenta

Seria	Wartość nominalna	Stopa bazowa	Marża	Dzień emisji	Dzień wykupu	Zabezpieczenie	Rynek obrotu
I	13 011 000 PLN	-	6,00%	16.04.2021	14.10.2024	Poręczenie	Nie dotyczy
K	17 700 000 PLN	-	6,00%	27.08.2021	27.02.2025	Poręczenie	ASO Catalyst
L	25 000 000 PLN	WIBOR6M	5,30%	16.11.2021	15.05.2025	Poręczenie	ASO Catalyst
M	20 000 000 PLN	WIBOR6M	5,30%	09.12.2021	09.06.2025	Poręczenie	ASO Catalyst
N	15 000 000 PLN	WIBOR3M	5,00%	31.05.2022	27.11.2025	Poręczenie	ASO Catalyst
O	10 000 000 PLN	WIBOR3M	4,70%	29.08.2022	24.02.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
P	9 886 000 PLN	WIBOR3M	5,00%	28.10.2022	26.04.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
R	9 939 000 PLN	WIBOR3M	5,00%	23.05.2022	23.05.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
S	11 500 000 PLN	WIBOR3M	6,00%	13.04.2023	13.10.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
T	5 000 000 PLN	WIBOR3M	6,00%	27.04.2023	13.10.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
W23	27 000 000 PLN	WIBOR3M	6,00%	22.06.2023	22.11.2026	Poręczenie	ASO Catalyst
X23	15 000 000 PLN	WIBOR3M	6,00%	17.07.2023	14.01.2027	Poręczenie	ASO Catalyst
Y23	25 000 000 PLN	WIBOR3M	5,50%	01.08.2023	01.02.2027	Poręczenie	ASO Catalyst
Z23	2 500 000 EUR	EURIBOR3M	5,50%	21.12.2023	08.06.2027	Poręczenie	ASO Catalyst
A24	7 000 000 EUR	EURIBOR3M	5,30%	19.02.2024	07.08.2027	Poręczenie	ASO Catalyst
P2024A	11 678 000 EUR	EURIBOR6M	4,70%	19.08.2024	07.08.2028	Poręczenie	ASO Catalyst

Łączna wartość nominalna wyemitowanych
i niewykupionych obligacji wynosi
204,0 mln PLN i 21,2 mln EUR.

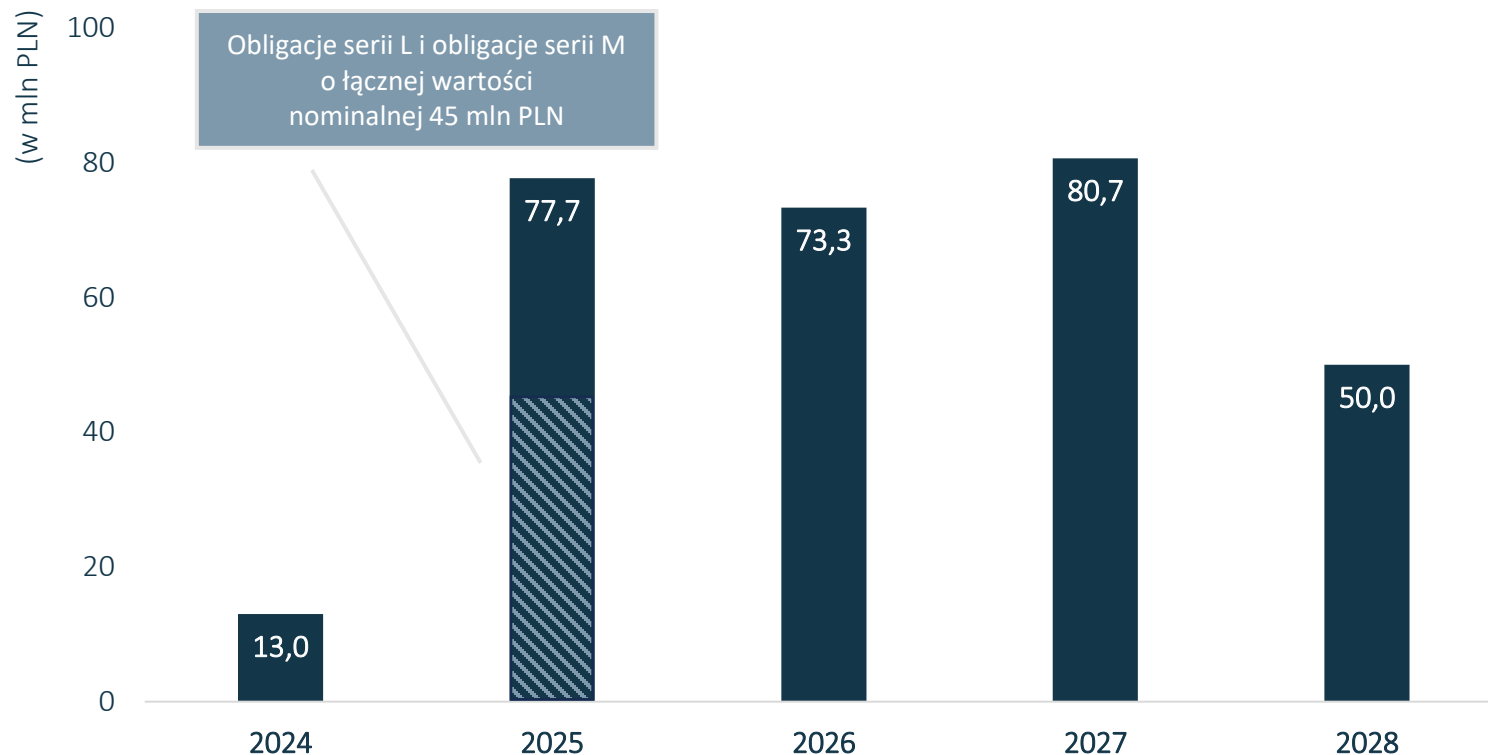
Źródło: Emitent.



Rozkład czasowy zapadalności obligacji Emitenta



W ramach IV programu emisji obligacji, Emitent może wyemitować obligacje o wartości nominalnej do 150 mln PLN (lub równowartość tej kwoty w EUR) o tenorze nie dłuższym niż 5 lat.



Źródło: Emitent.

Uwaga: Emisje denominowane w EUR zostały przeliczone na PLN wg kursu 4,2798 z dnia 30.08.2024 r.

Wybrane wyniki finansowe Grupy Poręczyciela

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

(tys. EUR)	30.06.2024 (niebadane)	31.12.2023 (badane)	31.12.2022 (badane)	
Aktywa				
Aktywa trwałe	568 456	565 068	544 765	
(1) Inwestycje stałe	489 811	483 836	473 294	
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	32 335	38 866	27 892	
Aktywa obrotowe	55 865	53 289	41 111	
(5) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 323	33 247	23 754	
Suma aktywów	624 321	618 357	585 876	
Pasywa				
Całkowity kapitał własny	246 470	239 626	218 449	
(2) Zobowiązania długoterminowe	304 779	303 841	306 318	
Zobowiązania krótkoterminowe	73 072	74 890	61 109	
Zobowiązania ogółem	377 851	378 731	367 427	
Suma pasywów	624 321	618 357	585 876	
	H1 2024 (niebadane)	H1 2023 (niebadane)	2023 (badane)	2022 (badane)
(3) Przychód netto z najmu	14 815	12 376	25 964	24 997
Zysk operacyjny netto	11 890	11 481	2 098	42 538
Zysk przed opodatkowaniem	7 551	18 576	1 229	35 182
(4) Zysk za rok po opodatkowaniu	5 449	15 198	3 721	26 720
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych (udziałów w spółkach celowych)	1 395	11 309	17 413	(3 808)
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej	6 844	26 508	21 134	22 912

Źródło: Raport roczny Grupy Poręczyciela za rok 2023 (tłumaczenie przysięgłe) i raport półroczny Grupy Poręczyciela za H1 2024 (tłumaczenie).



Wybrane wyniki finansowe Grupy Poręczyciela

(tys. EUR)	H1 2024	H1 2023	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(badane)	(badane)
Przepływy środków pieniężnych z dz. operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 551	18 576	1 229	35 182
Korekty	9 294	(5 079)	28 988	(13 272)
Operacyjne przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego	16 845	13 497	30 217	21 910
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14 671	15 878	32 620	22 706
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 159	15 436	31 715	21 885
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 734)	(3 817)	(7 135)	(10 651)
Przepływy pieniężne netto przed działalnością finansową	11 425	11 619	24 579	11 234
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12 348)	(3 597)	(15 086)	(13 586)
Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	(924)	8 023	9 493	(2 352)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	33 247	23 754	23 754	26 107
(5) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	32 323	31 777	33 247	23 754

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

Źródło: Raport roczny Grupy Poręczyciela za rok 2023 (tłumaczenie przysięgłe) i raport półroczny Grupy Poręczyciela za H1 2024 (tłumaczenie).



Komentarz do wyników finansowych Grupy Poręczyciela

- (1) **Aktywa trwałe** (568 mln EUR) stanowią ponad 91% łącznych aktywów Grupy. Składają się na nie głównie **ukończone i skomercjalizowane nieruchomości** (490 mln EUR), których wartość wzrosła o 1,2% w porównaniu z końcem 2023 r.
- (2) Wśród **zobowiązań finansowych** Grupy przeważają **kredyty bankowe** (271 mln EUR), w tym wymagalne między 3 a 5 rokiem (165 mln EUR), zaś **krótkoterminowa część zobowiązań z tyt. kredytów** (45 mln EUR) to głównie kredyt Olivia Prime A, którego termin spłaty przypada w grudniu 2024 r.
- (3) **Przychody brutto Grupy z najmu** za 2023 r. były o 25,4% wyższe r/r, zaś **przychody netto Grupy z najmu** za 2023 r. wyniosły blisko 26 mln EUR i były wyższe o prawie 4% r/r. Wzrost przychodów z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszu, które były kontynuowane w 2024 r. W pierwszym półroczu przychody netto Grupy z najmu wyniosły 14,8 mln EUR i były wyższe o blisko 20% w porównaniu z wynikiem pierwszego półrocza 2023 r.
- (4) W 2023 r. Grupa osiągnęła dodatni **wynik netto** w wysokości 3,7 mln EUR w porównaniu do 26,7 mln EUR w 2022 r. (spadek o ok. 86%). Istotny wpływ na wynik Grupy miały przede wszystkim: aktualizacja wyceny inwestycji determinowana spadkiem kursu EUR/PLN (pomimo wzrostu wartości inwestycji wyrażonych w EUR), wyższe koszty odsetkowe oraz różnice kursowe. W I połowie 2024 r. Grupa odnotowała dodatni wynik w wysokości 5,4 mln EUR, w porównaniu do 15,2 mln EUR w I połowie 2023 (spadek o 64%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2024 r. był spowodowany przede wszystkim spadkiem przychodów z tytułu różnic kursowych (zysk w kwocie 1,7 mln EUR w połowie I 2024 r. w porównaniu do zysku w I połowie 2023 r. w kwocie 10,8 mln EUR).
- (5) **Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów** na koniec 2023 r. wyniosło 33,2 mln EUR i było wyższe o 40% r/r, zaś na dzień 30 czerwca 2024 r. saldo środków pozostało na zbliżonym poziomie 32,3 mln EUR.

Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

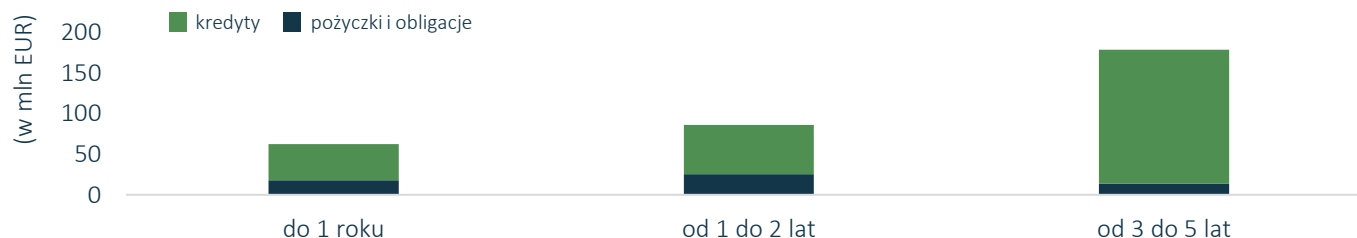
Źródło: Emitent.



Wskaźniki wypłacalności i płynności Grupy Poręczyciela

Wskaźniki wypłacalności	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Stosunek zadłużenia długoterminowego do kapitału własnego <i>Zadłużenie długoterminowe/ Całkowity kapitał własny</i>	1,24	1,27	1,40
Całkowite zadłużenie do kapitału własnego <i>Całkowite zadłużenie/ Całkowity kapitał własny</i>	1,53	1,58	1,68
Współczynnik zadłużenia <i>Całkowite zadłużenie/ Łączne aktywa</i>	0,61	0,61	0,63
Dźwignia finansowa <i>Łączne aktywa/ Całkowity kapitał własny</i>	2,53	2,58	2,68
Współczynnik wypłacalności <i>(Razem zobowiązania + udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych w celu zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Emitenta) - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Łączne aktywa</i>	0,55	0,56	0,59
Wskaźnik płynności	30.06.2024	2023	2022
Współczynnik środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	0,44	0,39

Struktura terminowa zobowiązań Grupy z tyt. kredytów, pożyczek i obligacji na 30.06.2024 r.



Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość

Źródło: Raport roczny Grupy Poręczyciela za rok 2023 (tłumaczenie przysięgłe) i raport półroczny Grupy Poręczyciela za H1 2024 (tłumaczenie).



Otoczenie rynkowe – rynek biurowy w miastach regionalnych

Wybrane dane rynkowe na dzień 31 marca 2024 r.

6,7 mln mkw.
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

335 tys. mkw.
POWIERZCHNIA W BUDOWIE
(2024-2026)

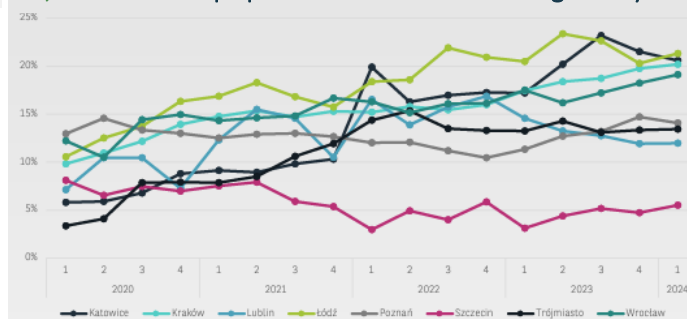
17,8%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

140 tys. mkw.
POPYT BRUTTO
w Q1 2024

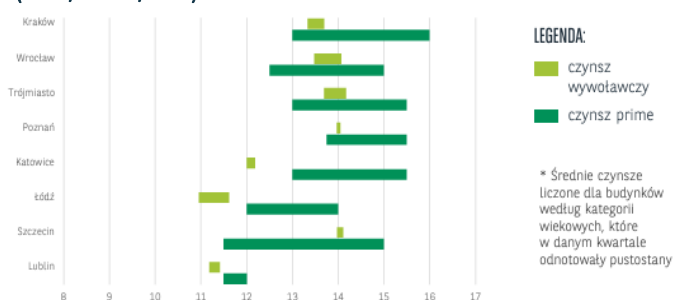
Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (mkw.)



17,8% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych



Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs. czynsze prime (EUR/mkw./m-c)



LEGENDA:

■ czynsz wywoławczy
■ czynsz prime

* Średnie czynsze liczone dla budynków według kategorii wiekowych, które w danym kwartale odnotowały pustostany

- Trójmiasto było trzecim największym rynkiem regionalnym w Polsce z zasobami biurowymi na łącznym poziomie 1 023 800 mkw.
- Powierzchnia biurowa w budowie w Trójmieście wynosiła blisko 35 000 mkw.
- Wskaźnik pustostanów biurowych w Trójmieście wyniósł ok. 13,4% i był trzecim najniższym wynikiem w miastach regionalnych
- Czynsze w Trójmieście kształtują się w czołówce miast regionalnych

Źródło: BNP Real Estate – At A Glance – I kw. 2024 Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych.

Autor: Klaudia Okoń



Otoczenie rynkowe – rynek mieszkaniowy po II kwartale 2024 r.

Wybrane dane rynkowe na dzień 30 czerwca 2024 r.

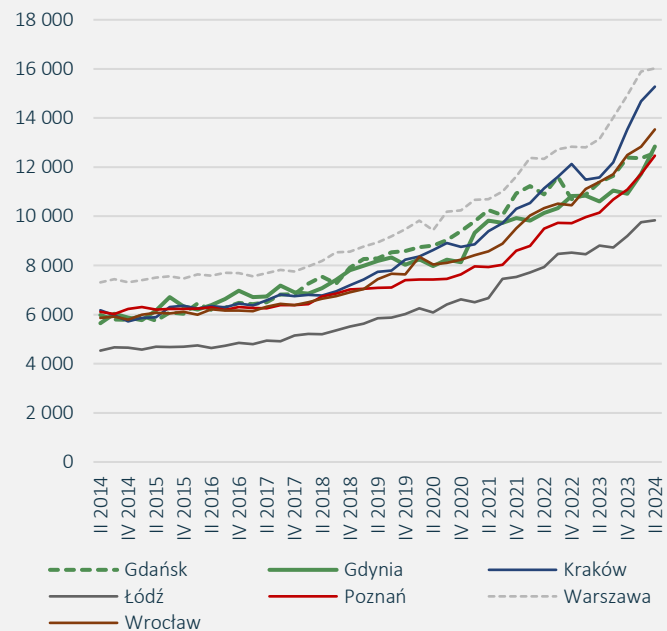
1,6 tys. mieszkań sprzedanych w Trójmieście w II kw. 2024

2,2 tys. mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w Trójmieście w II kw. 2024

6,6 tys. mieszkań w ofercie w Trójmieście na koniec II kw. 2024

16 100 PLN średnia cena ofertowa mieszkania w Trójmieście w II kw. 2024

Średnie ceny transakcyjne 1 mkw. (rynek pierwotny)



Relacja popytu i podaży (Waw, Krk, Wro, 3city, Poz i Łdz)



■ mieszkania wprowadzone do sprzedaży ■ mieszkania sprzedane ■ oferta

- Ceny mieszkań w ofercie w Trójmieście w II kw. 2024 r. wzrosły o 1,7% kw/kw
- Wskaźnik **wyprzedazy oferty** na rynku pierwotnym w Trójmieście wyniósł 4,1 kwartału
- Dotychczasowa nierównowaga popytu i podaży oraz rosnące ceny mieszkań, skłaniają nabywców do decyzji o wynajmie mieszkania, w tym PRS – **obecna oferta PRS w Trójmieście to 1 000 jednostek i kolejne ~5 000 w budowie** (łącznie 12 projektów w Gdańsku i 1 istniejący w Gdyni)
- Istniejące projekty PRS w Trójmieście stanowią ok. **6,2% udziału w rynku PRS w Polsce**

Źródło: Emitent. Opracowanie własne na podst. danych NBP i GUS dla sektora nieruchomości w II kw. 2024 r. Cushman & Wakefield „Living sector in Poland in a nutshell – October 2023.



Kontakt do podmiotów przyjmujących zapisy na Obligacje

Organizator oferty, Firma Inwestycyjna



Noble Securities S.A.
Budynek Skyliner (13. piętro)
ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
tel.: +48 12 422 31 00
e-mail: biuro@noblesecurities.pl



Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego



Dom Maklerski BDM S.A.

Dom Maklerski BDM S.A.
ul. Stojałowskiego 27
43-300 Bielsko-Biała
tel.: +48 33 812 84 40
e-mail: bdm@bdm.pl



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Budynek Equator IV (7. piętro)
Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
tel.: + 48 22 128 59 00
e-mail: kontakt@michaelstrom.pl





Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.

Olivia Centre - Olivia Star (3. piętro)

al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk

tel.: +48 58 739 61 00

e-mail: biuro@oliviacentre.com