

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA 2023 ROK

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2024



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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. SKYSAWA uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Zakończono prace aranżacyjne powierzchni w obydwu budynkach wchodzących w skład inwestycji.

SKYSAWA

BY PHN





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. W trzecim i czwartym kwartale 2023 r. zawarte zostały kolejne umowy na powierzchnie biurowe i usługowe, dzięki którym poziom obłożenia budynku osiągnął poziom ponad 75%. Trwają rozmowy z kolejnymi, potencjalnymi najemcami na dostępne powierzchnie.

INTRACŌ PRIME





3. REALIZACJA INWESTYCJI VENA

VENA:

- Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A
- Lokalizacja: al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Excellent
- Generalny wykonawca: Skanska Polska

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 15 169 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
- Termin zakończenia: 1-2Q 2026
- Koszty projektu: 201,4 mln PLN

Realizowane są prace budowlane. Zakończono wykonywanie ścian szczelinowych oraz fundament pod montaż żurawia wieżowego. Realizowany jest wykop w celu montażu stalowego rozparcia ścian, co umożliwi realizację wykopu do poziomu płyty fundamentowej.

VENA





4. 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: 104,4 mln PLN

Trwają prace budowlane wykończeniowe. Roboty elewacyjne wykonywane są na ostatnim budynku zlokalizowanym od strony ul. Kolejowej. Na dwóch pierwszych budynkach realizowane są instalacje sanitarne, elektryczne pod posadzkowe oraz podtynkowe, tynki i posadzki. Na dwóch pozostałych budynkach montowany jest osprzęt instalacyjny oraz trwają prace wykończeniowe w częściach wspólnych. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 76%.





5. 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: 2Q 2024
- Koszty projektu: 82,75 mln PLN

Zakończono stan surowy zamknięty, trwają prace budowlane wykończeniowe, prace drogowe oraz PZT. Wykonano instalacje sanitarne wewnętrzne oraz CO. Zakończono instalacje elektryczne podtynkowe, szlichty oraz prace tynkarskie. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 63%.





6. BUDOWA II ETAPU OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

II ETAP OSIEDLA OLIMPIJCZYK:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe
- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121
- Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 7.920 mkw. (132 mieszkania)
- Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2023
- Termin zakończenia budowy: 1Q 2025
- Koszty projektu: 59,6 mln PLN

Trwają prace budowlano-instalacyjne. Na obydwu budynkach realizowana jest konstrukcja murowa i żelbetowa na poziomie 3 i 4 piętra. Ponadto wykonywane są sieci kanalizacji deszczowej oraz zamontowano 6 zbiorników na wodę deszczową. Trwa przedsprzedaż mieszkań - liczba umów rezerwacyjnych jest na poziomie około 36%.





7. BUDOWA II ETAPU OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA W WARSZAWIE

II ETAP OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Wielorodzinny, funkcjonalny kompleks mieszkaniowy
- Lokalizacja: ul. Geodezyjna tuż przy Trasie Toruńskiej (S8), Warszawa
- Generalny wykonawca: ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 10 617 mkw. (181 mieszkań)
- Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2023
- Termin zakończenia budowy: 2Q 2025
- Koszty projektu: 96 mln PLN

Trwają prace budowlane. Realizowane są prace ziemne oraz wykonywane są płyty denne (układanie zbrojenia i betonowanie) w systemie białej wanny. Na budowę został wprowadzony dźwig. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 32%.





8. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

MŁODA BIAŁOŁĘKA I



174

umowy
deweloperskie

0

umowy
rezerwacyjne

100% mieszkań w inwestycji

MŁODA BIAŁOŁĘKA II



51

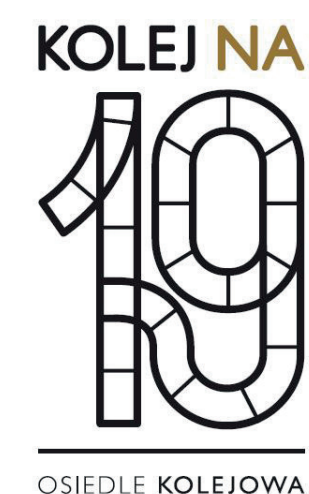
umowy
deweloperskie

15

umowy
rezerwacyjne

32,2% mieszkań w inwestycji

KOLEJ NA 19



111

umowy
deweloperskie

1

umowy
rezerwacyjne

75,6% mieszkań w inwestycji

OSIEDLE ŁAN



98

umowy
deweloperskie

10

umowy
rezerwacyjne

62,8% mieszkań w inwestycji

OSIEDLE OLIMPIJCZYK II



38

umowy
deweloperskie

9

umowy
rezerwacyjne

35,6% mieszkań w inwestycji



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





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)





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

10 LAT PHN NA GPW:

W lutym 2023 r. PHN obchodził 10-lecie notowania akcji na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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 dostarczył na rynek ok. 35 tys. mkw. powierzchni.

WZROST WARTOŚCI PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

1,8 mld PLN ▲

↑ 2023: **3,7 mld PLN**
↓ 2013: **1,9 mld PLN**

REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO

- 80 tys. mkw. powierzchni biurowej
- 50 tys. mkw. powierzchni mieszkalniowej (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



4. EMISJA OBLIGACJI O WARTOŚCI 220 MLN PLN

Polski Holding Nieruchomości wyemitował 3-letnie obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 220 mln PLN, ponad 2,5-krotnie przekraczając pierwotne założenia, przy korzystnej marży odsetkowej. Pozyskane środki spółka przeznaczy m.in. na realizację ambitnego programu inwestycyjnego.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Liczba obligacji objętych subskrypcją: 220.000
- Wartość nominalna każdej obligacji: 1 tys. PLN
- Oprocentowanie: zmienne, WIBOR 6M, marża: 3,95%
- Średnia stopa redukcji: 0%
- Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 41 (liczba uwzględnia subfundusze)
- Organizatorzy Emisji/Dealerzy: PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A. oraz mBank S.A.
- Pierwszy dzień notowań obligacji w ASO GPW: 25 lipca 2023 r.





5. CASTORAMA POLSKA NOWYM NAJEMCĄ W PORTFELU PHN

UMOWA Z CASTORAMA POLSKA S.A.:

Na terenie Centrum Budownictwa i Wyposażenia Wnętrz w Warszawie, należącym do Polskiego Holdingu Nieruchomości, uruchomiono nowy 99. sklep Castoramy w Polsce i 7. w Warszawie. PHN podpisał z siecią sklepów długoterminową umowę najmu na budynek zlokalizowany na warszawskim Mokotowie przy ul. Bartyckiej.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Adres: ul. Bartycka 26, Warszawa
- Powierzchnia: 5,4 tys. mkw.
- Pawilon: 2 kondygnacje (parter - sprzedaż towarów, I piętro – strefa inspiracji)






6. CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A., SPÓŁKA PHN ROZPOCZYNA INWESTYJCJĘ MIESZKANIOWĄ W KRAKOWIE

PIERWSZA INWESTYCJA WŁASNA CHEMOBUDOWY – KRAKÓW:

Chemobudowa – Kraków S.A., należąca do Grupy PHN, rozpoczyna inwestycję – budowę kompleksu dwusegmentowego budynku mieszkalnego pn. Willa Pana Tadeusza na Zabłociu w Krakowie. Kompleks Willa Pana Tadeusza zaprojektowany został z dbałością o efekt ekologiczny w międzynarodowym standardzie BREEAM. To będzie pierwszy taki budynek mieszkalny z takim certyfikatem na Zabłociu, a drugi w Krakowie.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: ul. Pana Tadeusza, Kraków
- Ilość mieszkań: 120
- Ilość lokali usługowych: 8
- Ilość kondygnacji: 8 (dwa segmenty)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM



**CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.
SPÓŁKA NALEŻĄCA DO GRUPY PHN
ROZPOCZYNA INWESTYJCJĘ
MIESZKANIOWĄ W KRAKOWIE**



WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

34,1

2023: **152,4**
2022: **118,3**



WYNIK NETTO ZE SPRZEDAŻY

[mln pln]:

1,8

2023: **104,2**
2022: **102,4**

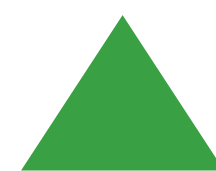


WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

7,1

2023: **9,9**
2022: **2,8**



SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

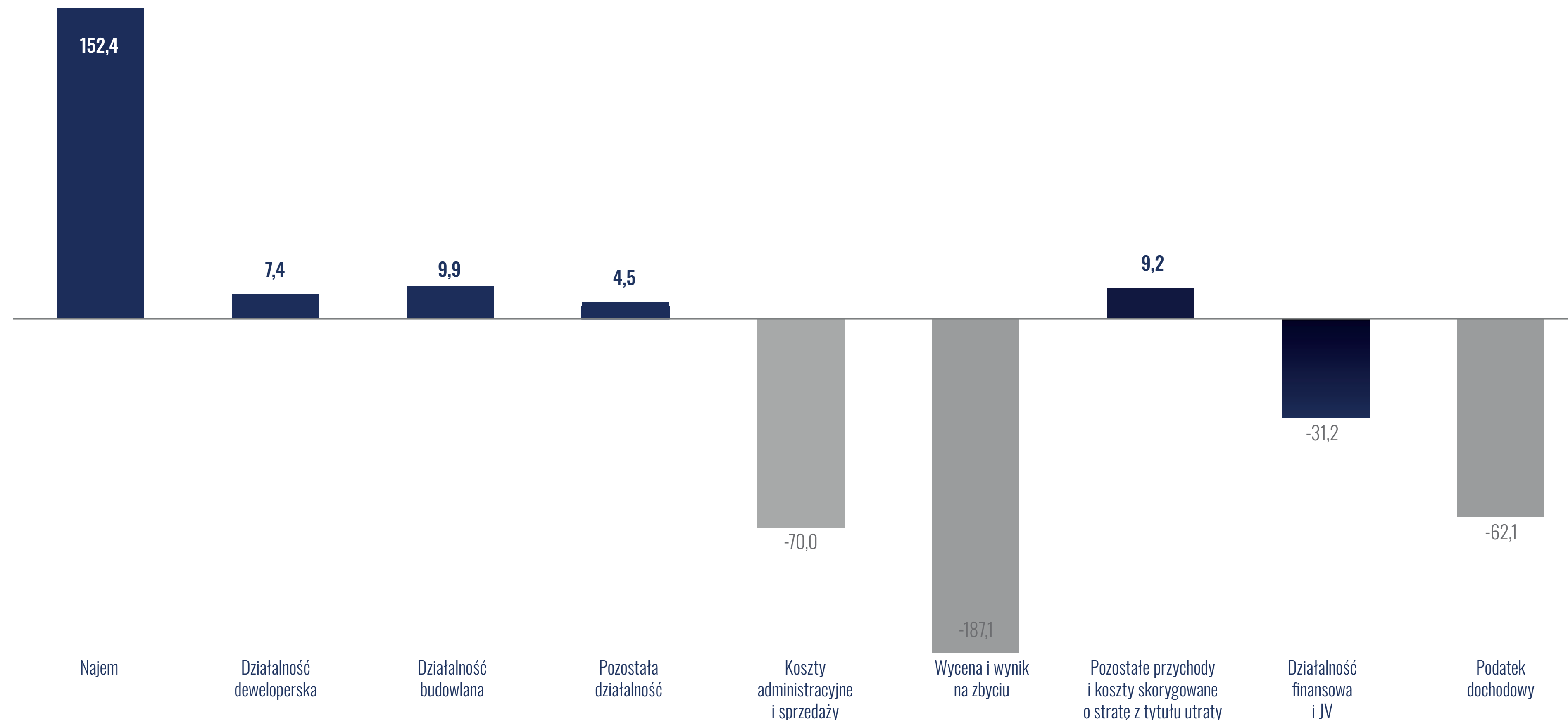
1,4

2023: **113,7**
2022: **112,3**



DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

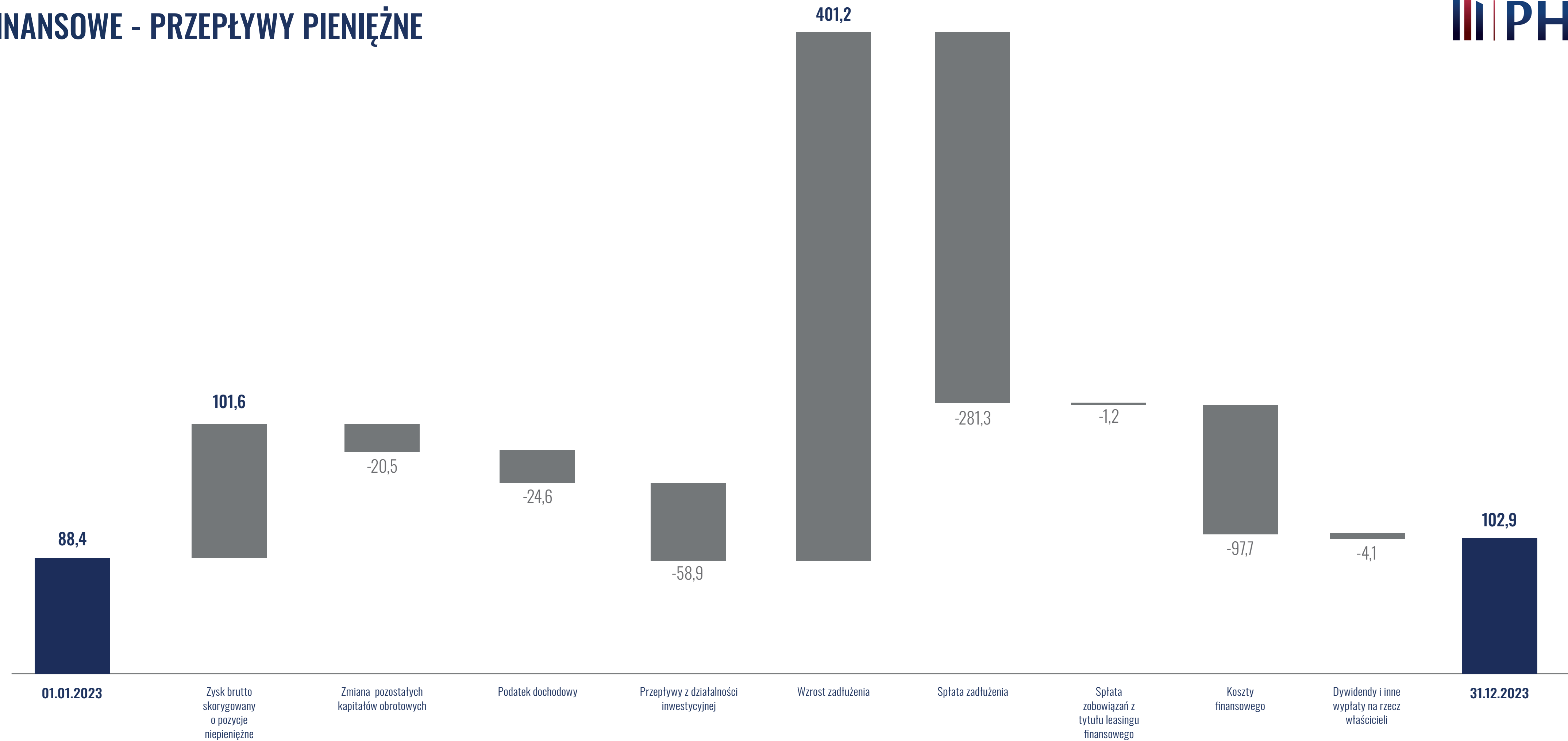
WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



W okresie 2023 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 167,0 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 152,4 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 7,4 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 9,9 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 4,5 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 70,0 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wyniku na zbyciu na poziomie -187,1 mln PLN,
- wypracowania dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 7,2 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej i JV w kwocie 31,2 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 62,1 mln PLN.

DANE FINANSOWE - PRZEPIŁYWI PIENIĘŻNE



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

W okresie 2023 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 56,5 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania straty brutto w kwocie 104,9 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 195,8 mln PLN,
- wypracowania 20,5 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 13,9 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2023 w kwocie 58,9 mln PLN są efektem:

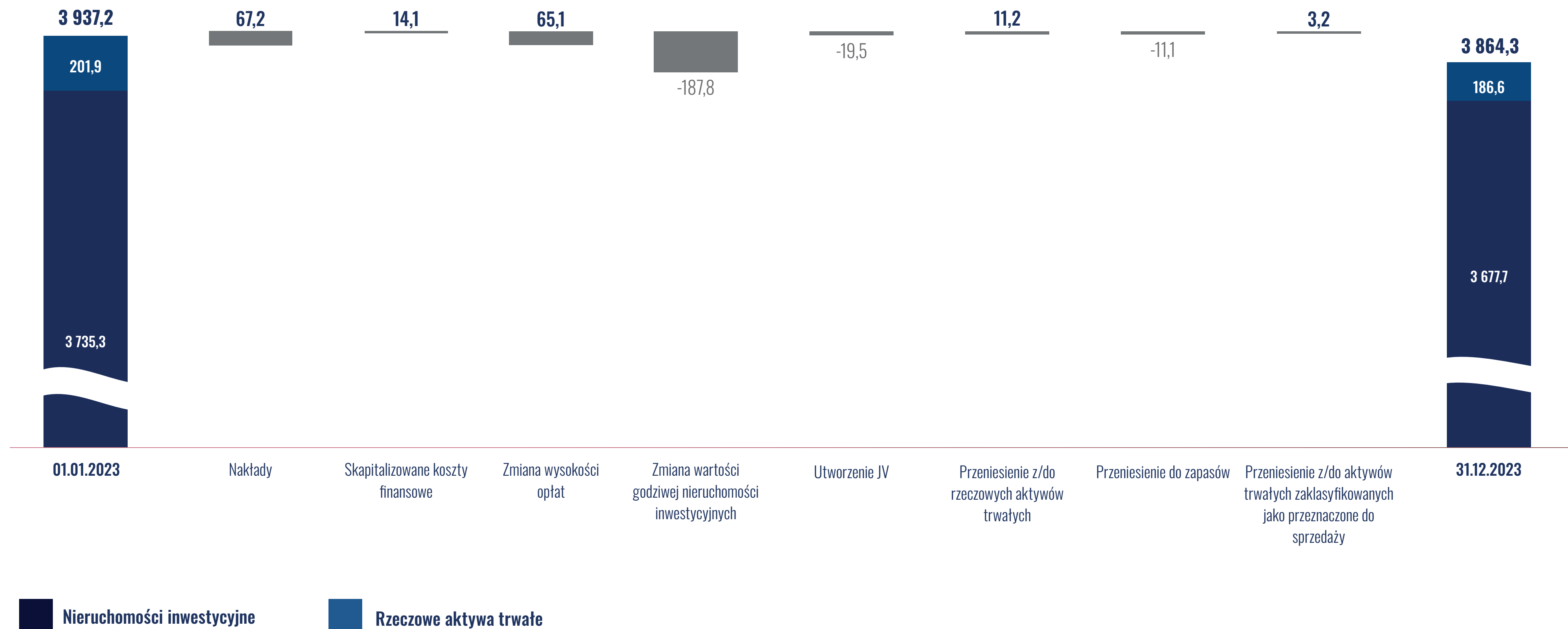
- zbycia udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 0,2 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 5,4 mln PLN,

- spłaty udzielonych pożyczek w kwocie 10,0 mln PLN,
- nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 70,9 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 3,4 mln PLN,

Dodatknie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 16,9 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 211,6 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 189,6 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 282,5 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 97,7 mln PLN.



Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

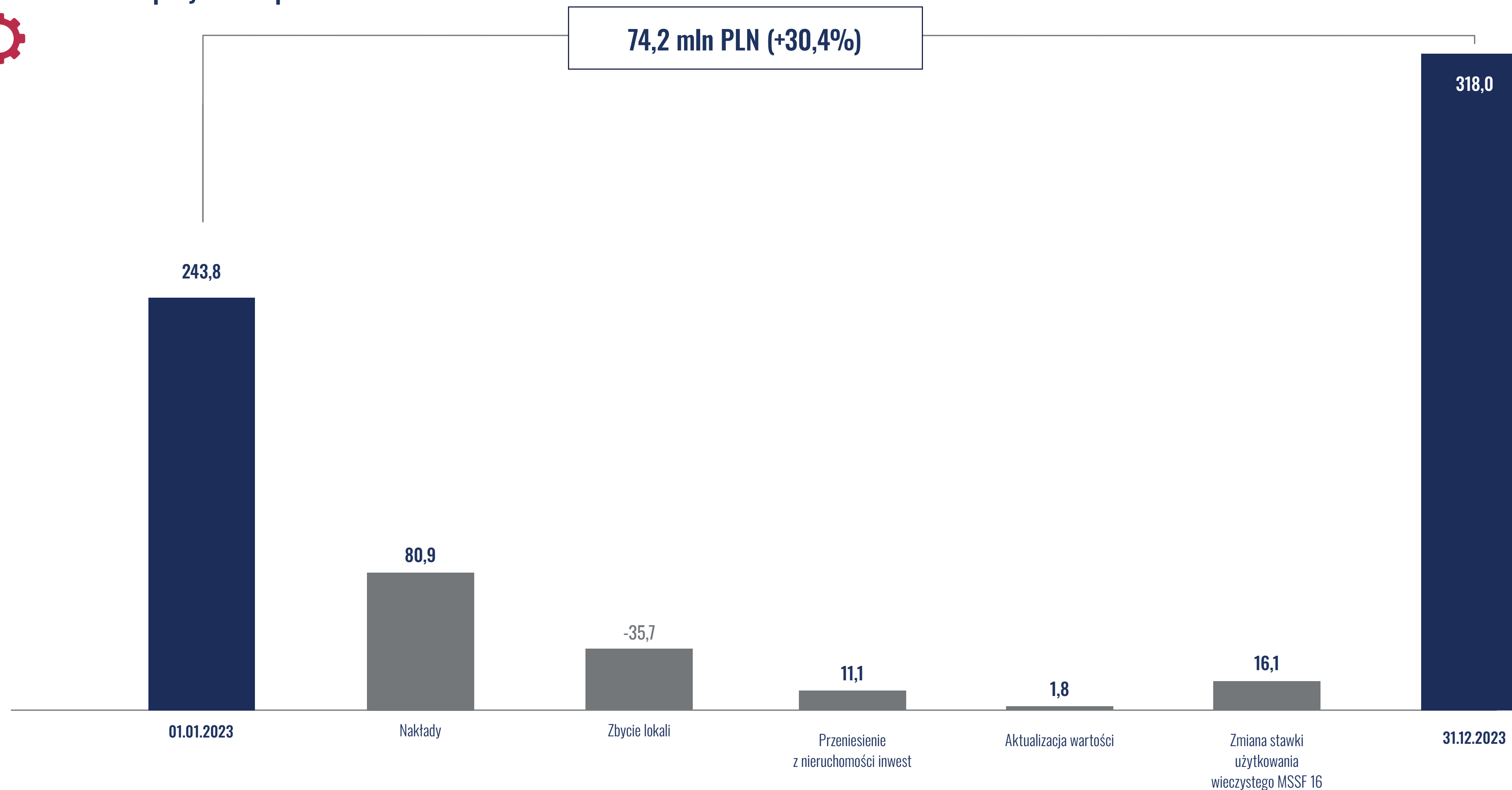


WYJAŚNIENIA

- 67,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -187,8 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 65,1 mln PLN zmiana wysokości opłat,
- -19,5 mln PLN utworzenia JV,
- 11,2 mln PLN przeniesienia z/do rzeczowych aktywów trwałych,
- -11,1 mln PLN przeniesienia do zapasów,
- 3,2 mln PLN przeniesienia z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży,
- 14,1 mln PLN skapitalizowane koszty finansowe.



• Zapasy deweloperskie

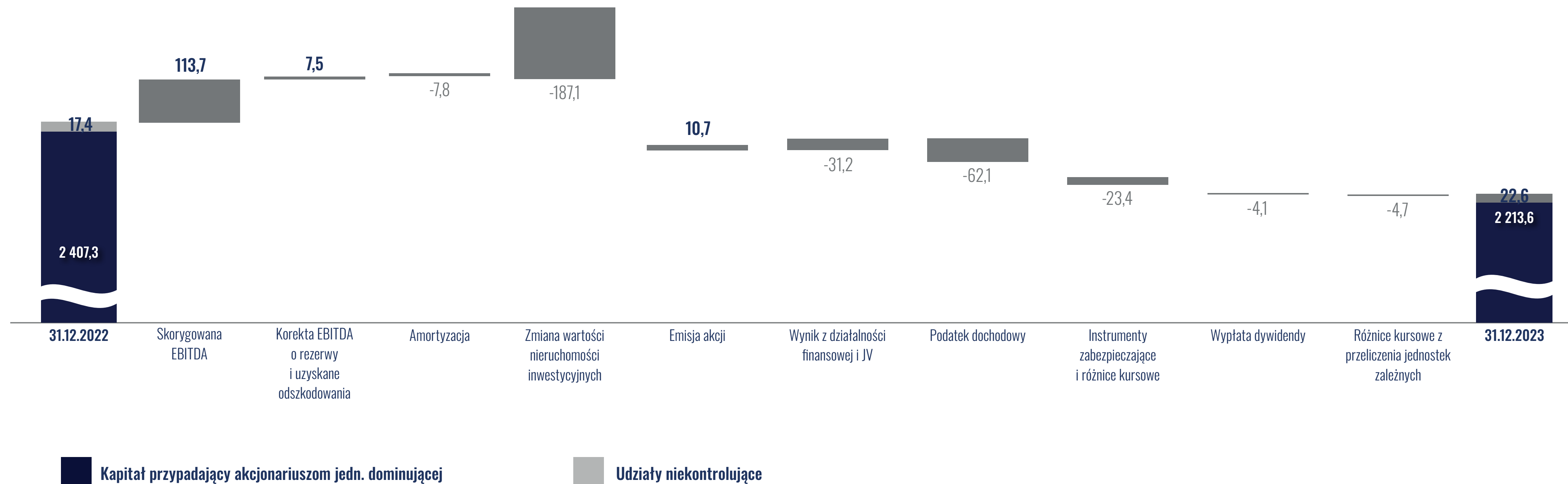


Zapasy deweloperskie:

- 80,9 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białotąka II, ŁAN, Kolej NA 19, Osiedle Olimpijczyk II
- -35,7 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 11,1 mln PLN przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych,
- 1,8 mln PLN aktualizacja wartości,
- 16,1 mln PLN zmiana stawki użytkowania.



• Kapitał własny



Ruchy w kapitałach w 2023:

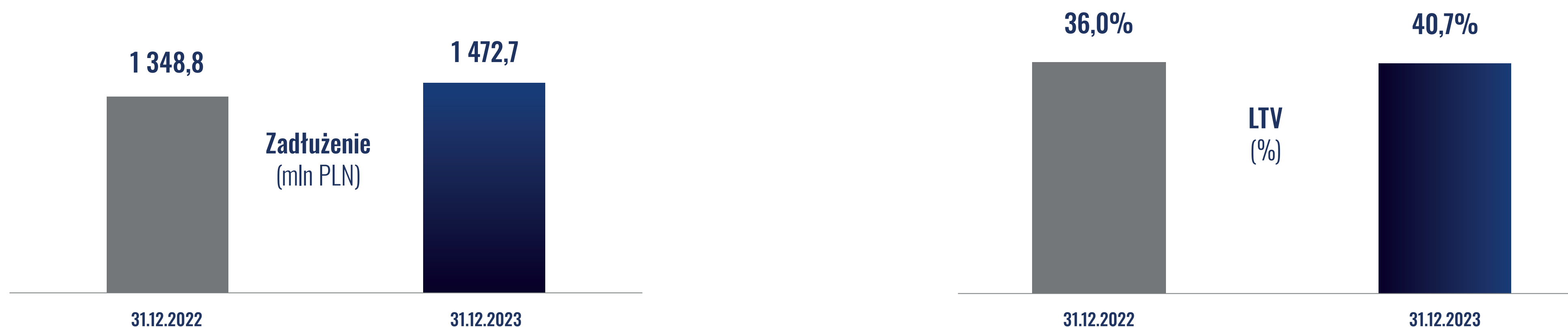
- Kapitał ogółem: -188,5 mln PLN (-7,8%)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: -193,7 mln PLN (-8,0%)
- Udziały niekontrolujące: 5,2 mln PLN (29,9%)

WYJAŚNIENIA

- Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 2023 roku uległa zmniejszeniu o 193,7 mln PLN, w efekcie:
- zrealizowanej straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 161,5 mln PLN,
 - pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 28,1 mln PLN,
 - wypłaty dywidendy w kwocie 4,1 mln PLN.



- **Zadłużenie i LTV**



Na dzień 31 grudnia 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (911,0 mln PLN), obligacje korporacyjne (546,2 mln PLN) oraz pożyczki (15,5 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.

W dniu 16 maja 2023 roku Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 220 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 220 000 000 PLN. Oprocentowanie obligacji ustalono jako zmienne w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,95%. W dniu 23 maja 2023 roku Spółka wyemitowała 220 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 220 000 000 PLN.

W dniu 27 czerwca 2023 roku spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na refinansowanie centrum logistycznego Parzniew na kwotę 28,3 mln EUR, obowiązującego do 30 czerwca 2028 roku.

W dniu 30 czerwca 2023 roku spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. spłaciła zobowiązania kredytowe w kwocie 17,1 mln EUR z tytułu umowy kredytów budowlanego i inwestycyjnego.

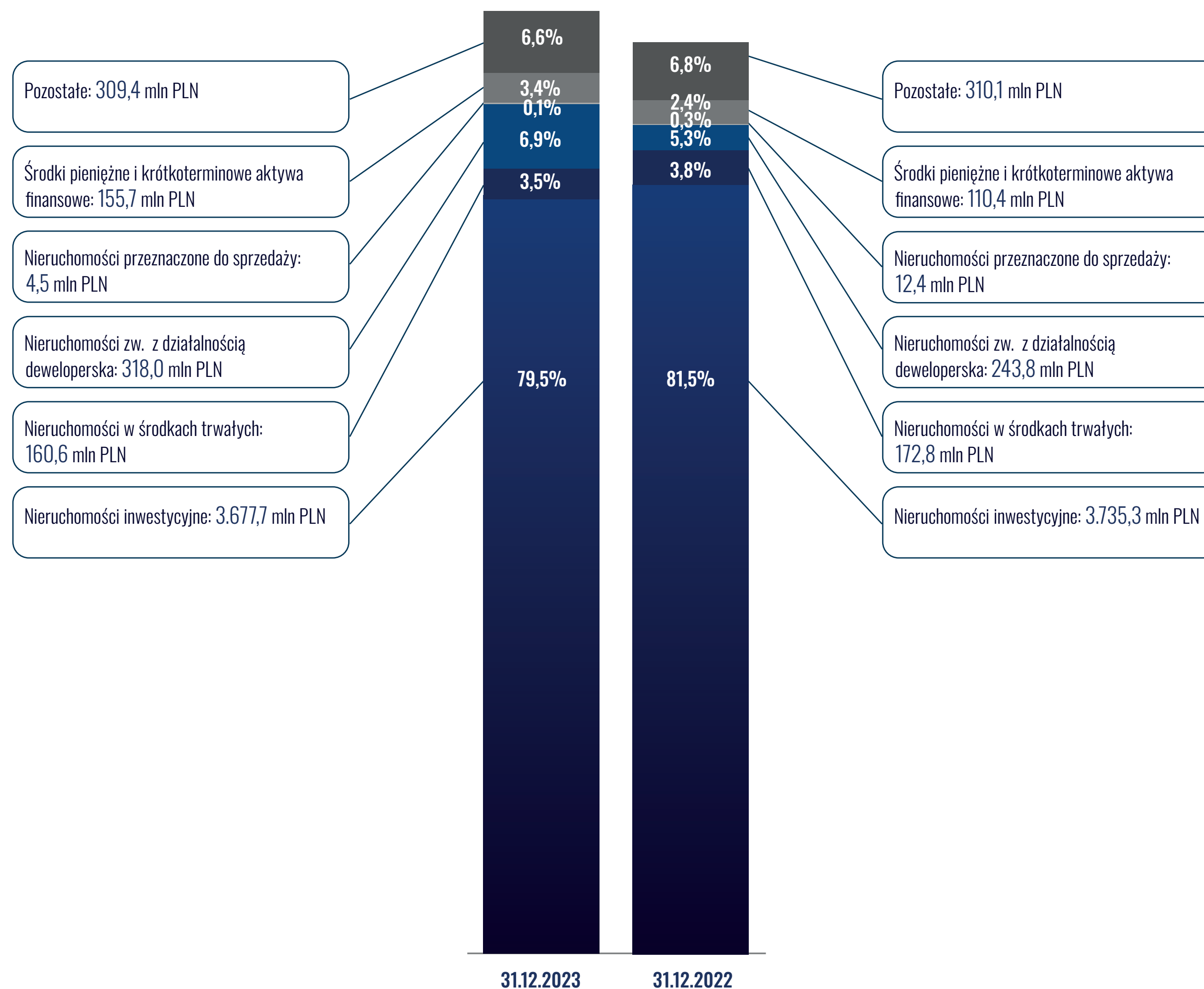
W dniu 29 września 2023 roku spółka PHN SPV 15 Sp. z o.o. przedłużyła umowę kredytu inwestycyjnego, zmienioną późniejszymi aneksami, zawartą z Santander Bank Polska S.A. z dnia 28 października 2015 roku - zgodnie z zapisami umowy kredyt został przedłużony do 31 marca 2025 roku na dotychczasowych warunkach.

W dniu 20 grudnia 2023 roku spółka PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podpisała aneks nr 2 do umowy kredytu budowlanego i inwestycyjnego z dnia 26 listopada 2022 roku dotyczącego konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny. Kwota kredytu to 59,7 mln EUR.

W dniu 6 października 2023 roku spółka PHN SPV 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks nr 4 do Umowy Kredytu z dnia 1 września 2014 roku wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2024 roku.



• Aktywa



AKTYWA wg. stanu na dzień 31.12.2023

- [1] 6,6% Pozostałe (309,4 mln PLN)
- [2] 3,4% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (155,7 mln PLN)
- [3] 0,1% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (4,5 mln PLN)
- [4] 6,9 % Nieruchomości deweloperskie (318,0 mln PLN)
- [5] 3,5% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (160,6 mln PLN)
- [6] 79,5 % Nieruchomości inwestycyjne (3.677,7 mln PLN)

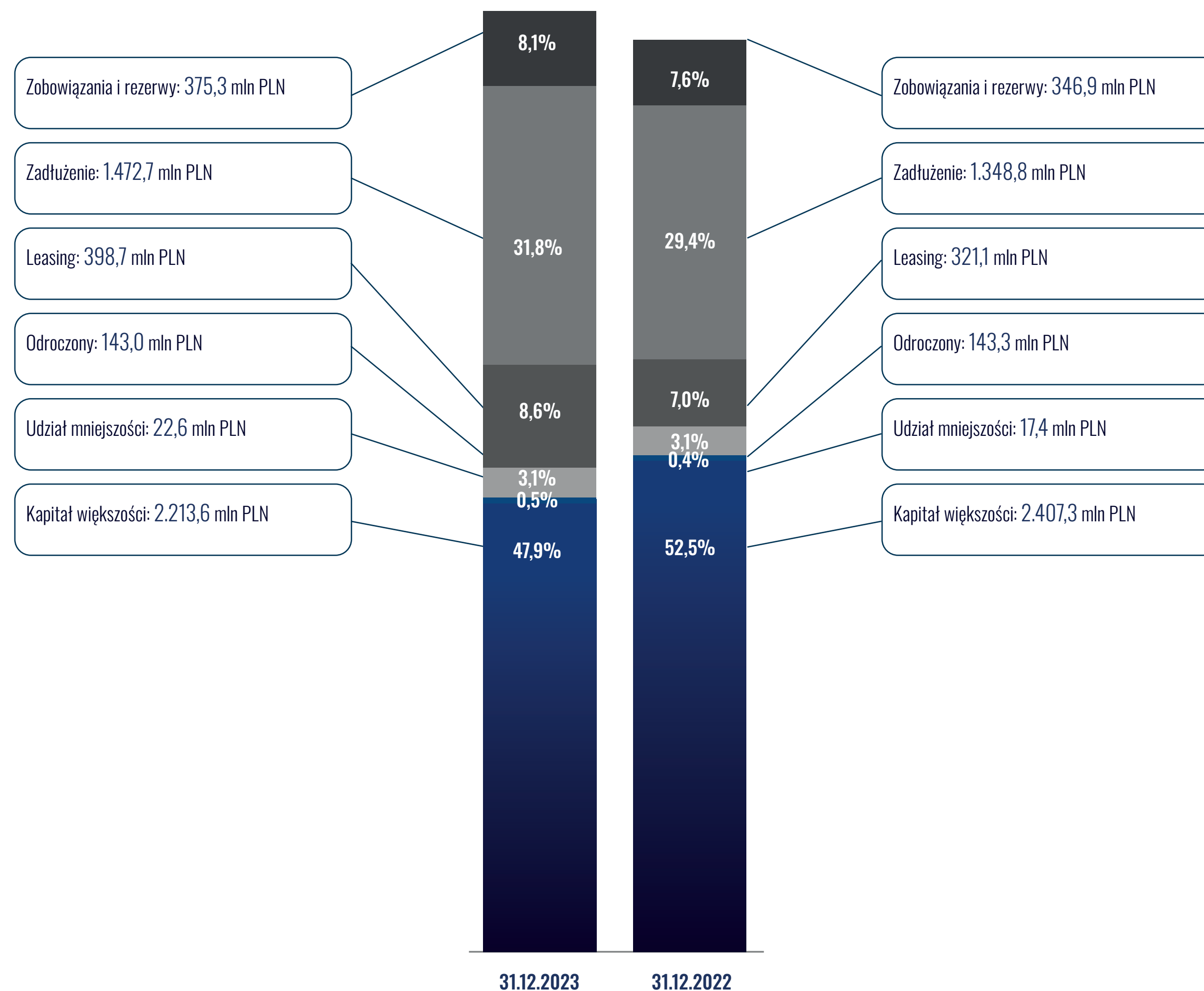
AKTYWA wg. stanu na dzień 31.12.2022

- [1] 6,8% Pozostałe (310,1 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] 5,3 % Nieruchomości deweloperskie (243,8 mln PLN)
- [5] 3,8% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (172,8 mln PLN)
- [6] 81,5 % Nieruchomości inwestycyjne (3.735,3 mln PLN)

DANE FINANSOWE - STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



• Pasywa



PASYWA wg. stanu na dzień 31.12.2023

- [1] 8,1% Zobowiązania i rezerwy (375,3 mln PLN)
- [2] 31,8 % Zadłużenie finansowe (1.472,7 mln PLN)
- [3] 8,6% Leasing (398,7 mln PLN)
- [4] 3,1 % Odroczony podatek dochodowy (143,0 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały mniejszościowe (22,6 mln PLN)
- [6] 47,9% Kapitał kontrolujący (2.213,6 mln PLN)

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 mniejszościowe (17,4 mln PLN)
- [6] 52,5% Kapitał kontrolujący (2.407,3 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 Z GRUNTEM [mln PLN]
MIESZKANIA	1	OSIEDLE ŁAN	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	8 132 (172)	2022	2024	82,75
	2	KOLEJ NA 19	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	7 236 (148)	2022	2024	104,4
	3	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	7 920 (132)	2023	2025	59,6
	4	MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	10 617 (181)	2023	2025	96
	5	NAKIELSKA 53 I	Bydgoszcz	Kompleks mieszkaniowy	9 540 (170)	TBC*	TBC*	TBC
	6	JANA PAWŁA II 34	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	2 400 (46)	TBC*	TBC*	TBC
	7	ŁĘŻYCA	Zielona Góra	Kompleks mieszkaniowy	ok. 3 000 (59)	TBC*	TBC*	TBC*
BIURA	8	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 878	2019	2021	644
	9	SKYSAWA II (WIEŻA)	Warszawa	Biurowiec klasy A	24 650	2019	2022	196
	10	INTRACO PRIME	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	201,4
	11	VENA	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 169	2024	2026	TBC
	12	MARINA BY PHN	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	TBC***	TBC*	TBC
HOTELE	13	ZGODA 6	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

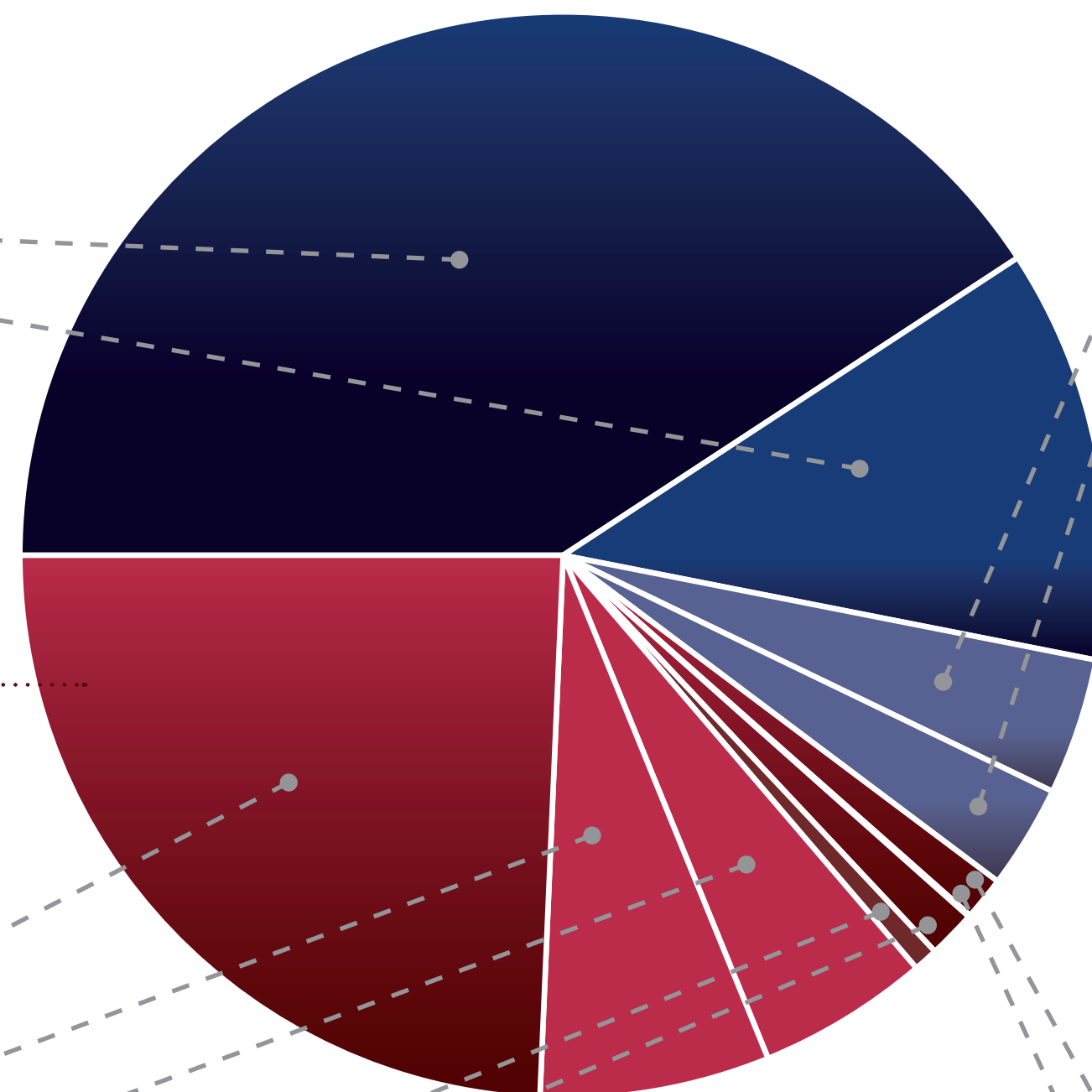
ŁĄCZNA WARTOŚĆ¹⁾: 2 493,0 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 41
 NOI IVQ 2023²⁾: 133,76 mln PLN YIELD²⁾: 6,6%
 GLA: 310 974 mkw. ; GRUNT: 279 829 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (82,9%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (17,1%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ¹⁾: 741,39 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 57
 NOI IVQ 2023²⁾: 7,87 mln PLN YIELD²⁾: 1,1%
 GLA: 130 659 mkw. ; GRUNT: 2 731 545 mkw.

KOMERCYJNE 5 (30,9%)
MIESZKANIOWE 40 (32,5%)
LOGISTYCZNE 6 (25,2%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE 4 (4,1%)
HOTELOWE 2 (7,3%)



OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ¹⁾: 231,8 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 37
 NOI IVQ 2023²⁾: 4,57 mln PLN YIELD²⁾: 2,1%
 GLA: 53 298 mkw. ; GRUNT: 2 984 622 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (61,1%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (38,9%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ¹⁾: 34,8 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 17
 NOI IVQ 2023²⁾: 122 tys. PLN YIELD²⁾: 0,4%
 GLA: 5 625 mkw. ; GRUNT: 267 635 mkw.

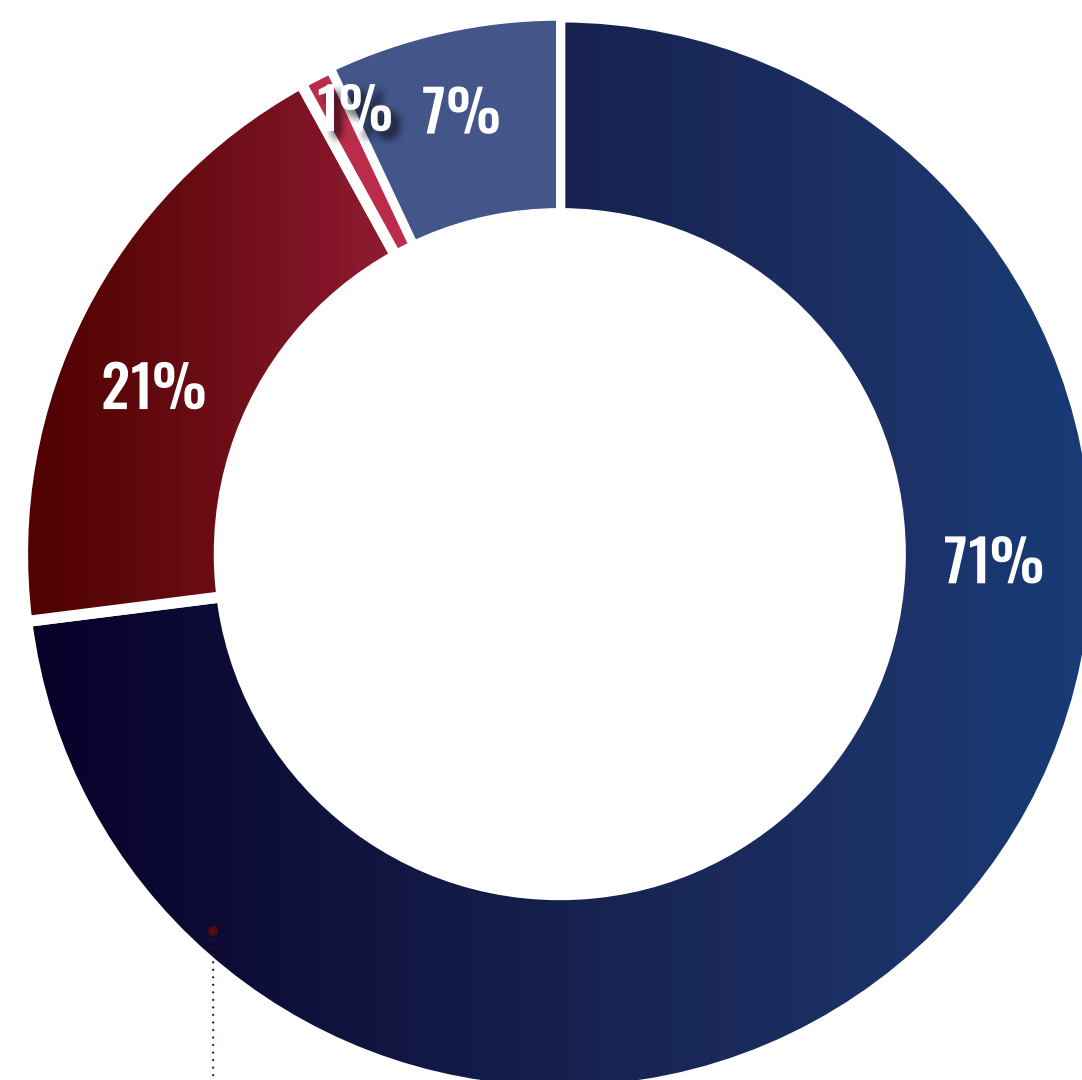
GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (94,5%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (5,5%)
 w tym grunty rolne 100%

¹⁾ wartość godziwa nie uwzględnia: wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16 oraz nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy; nieruchomość Regent Warsaw Hotel pokazana w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów

²⁾ wyłączono zapasy, nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowy - Kraków S.A.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

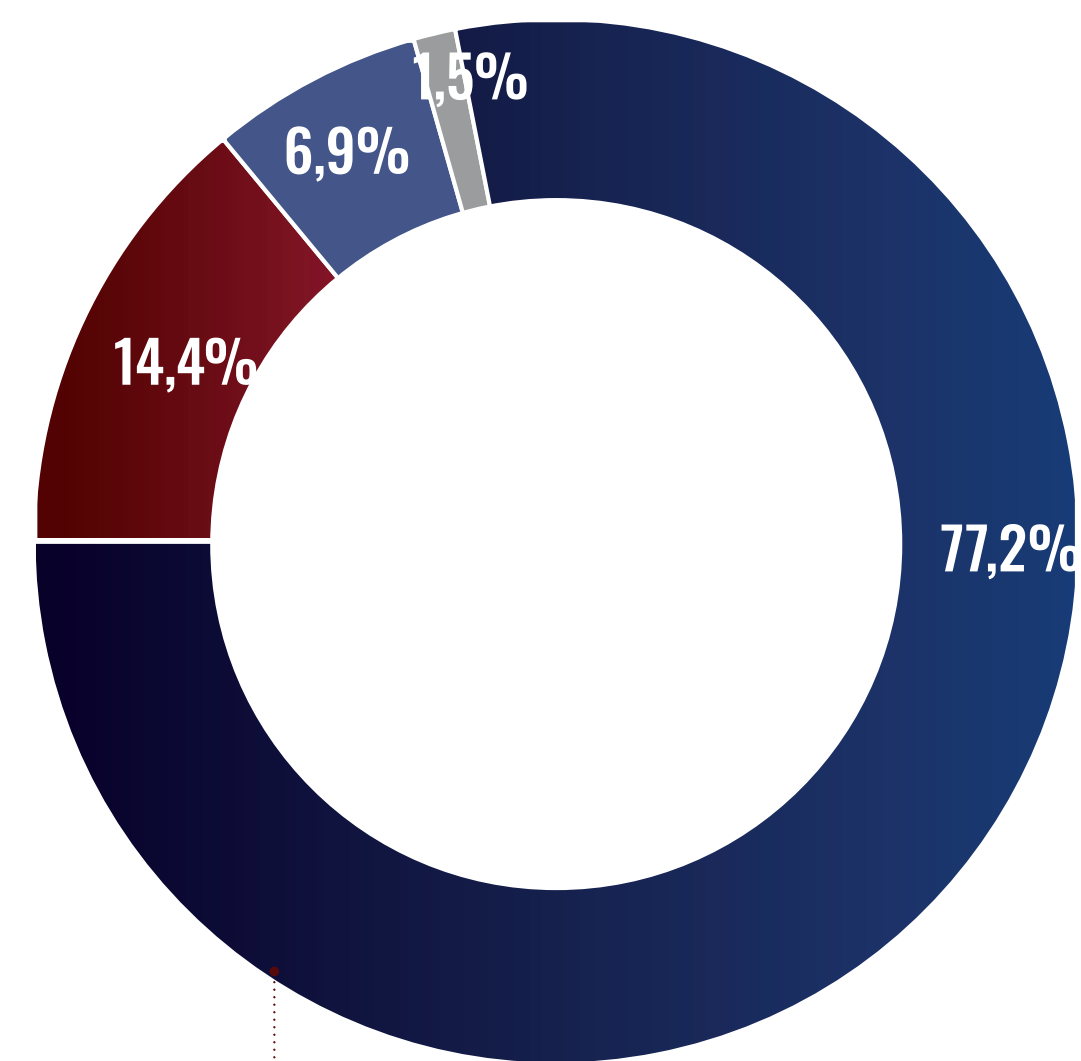
[% wartości godziwej]



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

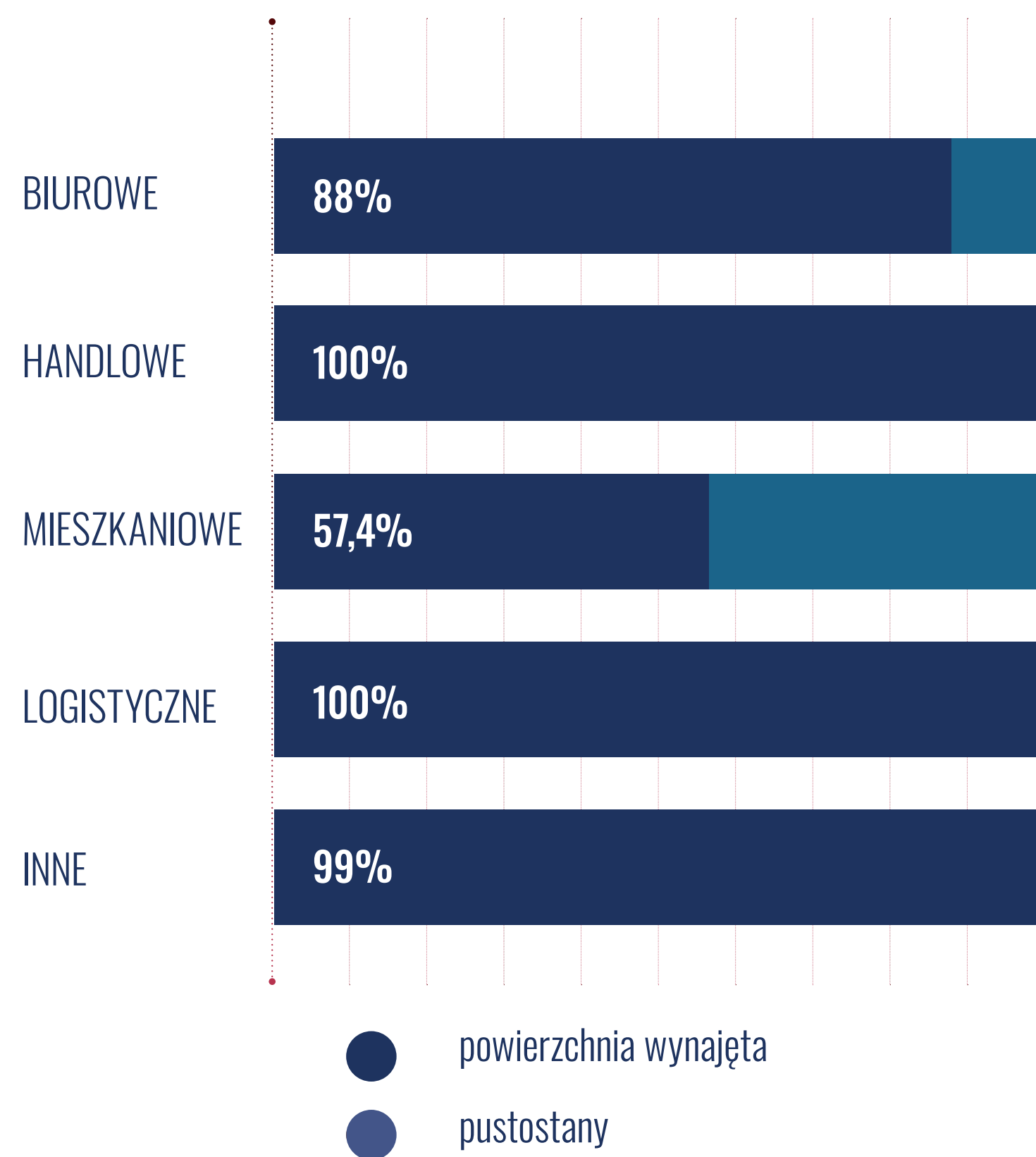
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

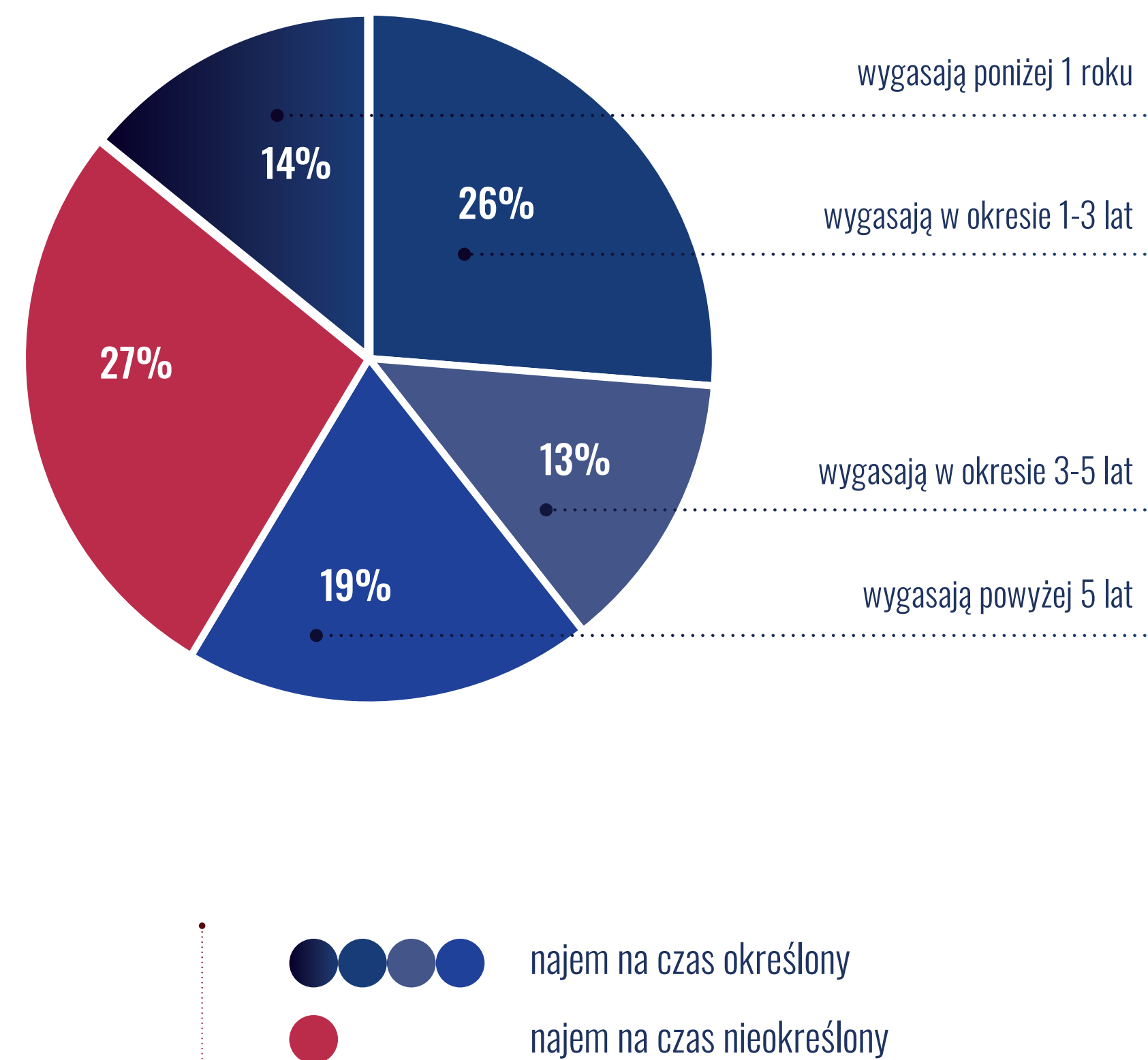


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2023*
RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

ZASOBY [mln mkw.]:	6,23	6,67
NOWA PODAŻ [mkw. IV kw.]:	40 600	44 700
POPYT BRUTTO [mkw. IV kw.]:	255 600	219 100
POPYT BRUTTO [mkw. 2023]:	748 800	750 100
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw. 2024-2026]:	238 000	384 900
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	10,4	17,5

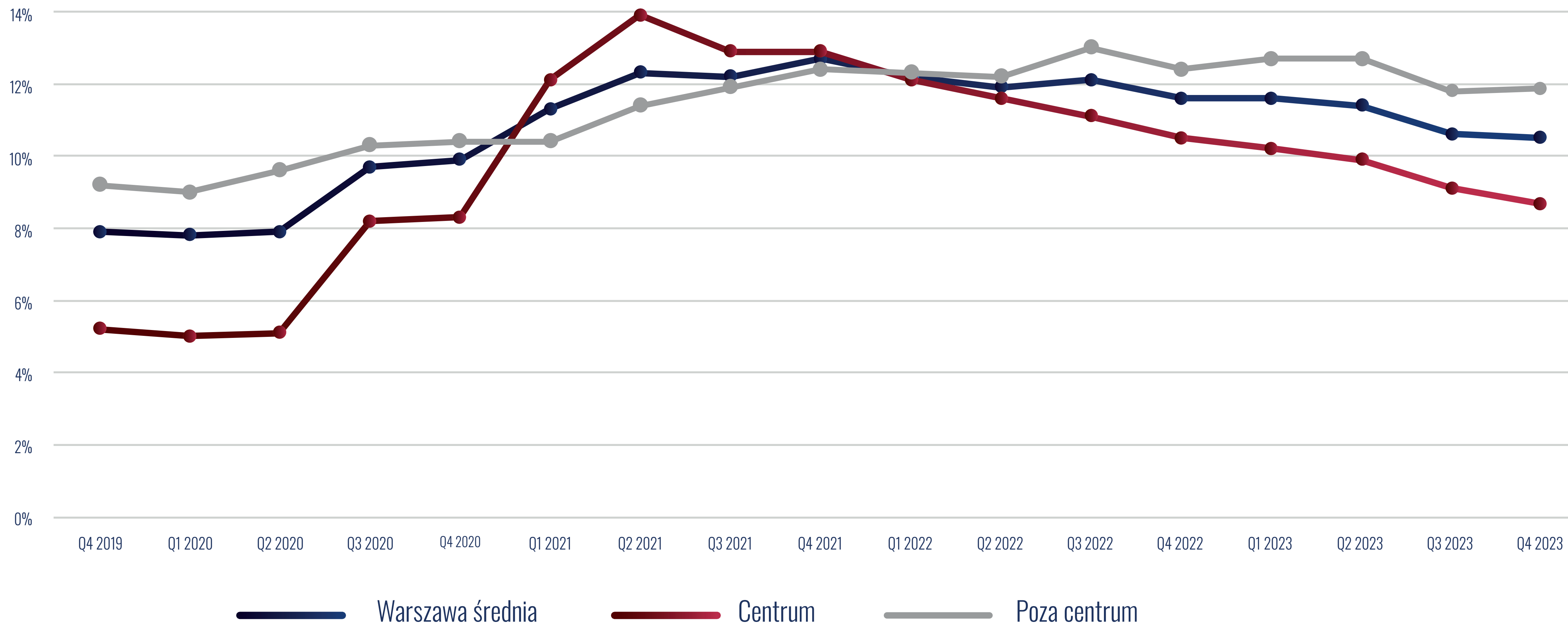
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2023

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – IV KWARTAŁ 2023*

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

10,4% Warszawa średnia **8,5%** Centrum **11,9%** Poza centrum



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

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2023*

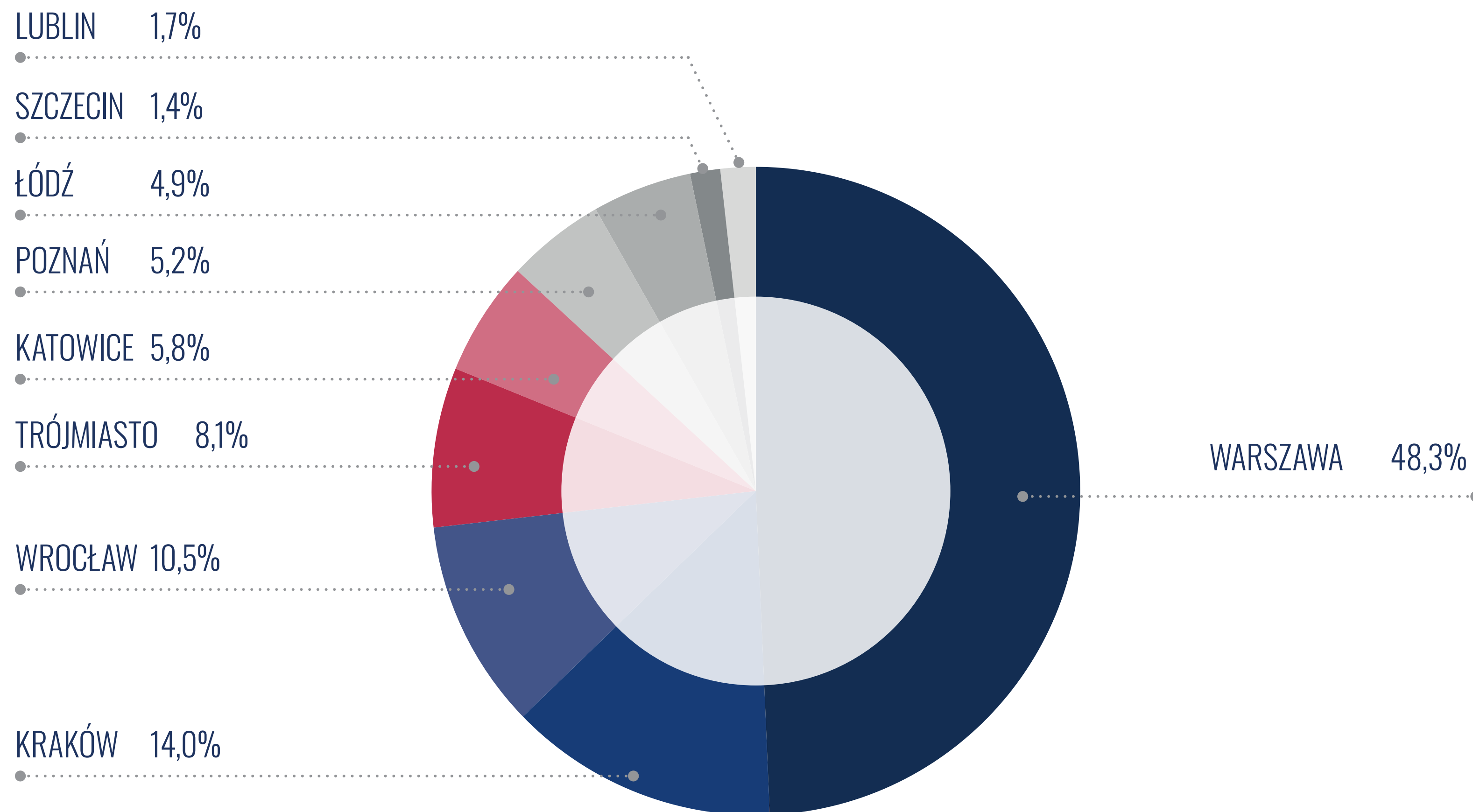
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	NOWA PODAŻ [m ² I-IV kw.]	POPYT [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE	STAWKI CZYNSZU [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	6 200 000	60 900	748 800	238 000	12,50-27,25
KRAKÓW	1 807 300	97 200	201 300	26 000	13,5-17,10
WROCŁAW	1 354 000	75 700	165 500	130 000	14,50-16,00
TRÓJMIASTO	1 050 100	33 100	143 900	62 000	13,50-15,50
KATOWICE	748 800	26 700	61 400	54 000	13,00-16,95
POZNAŃ	672 100	43 200	77 500	58 000	14,00-17,00
ŁÓDŹ	636 700	1 900	54 600	48 000	13,00-14,00
SZCZECIN	185 500	1 800	15 400	2 400	12,00-15,00
LUBLIN	220 900	0	21 600	4 500	11,00-13,50

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

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2023*

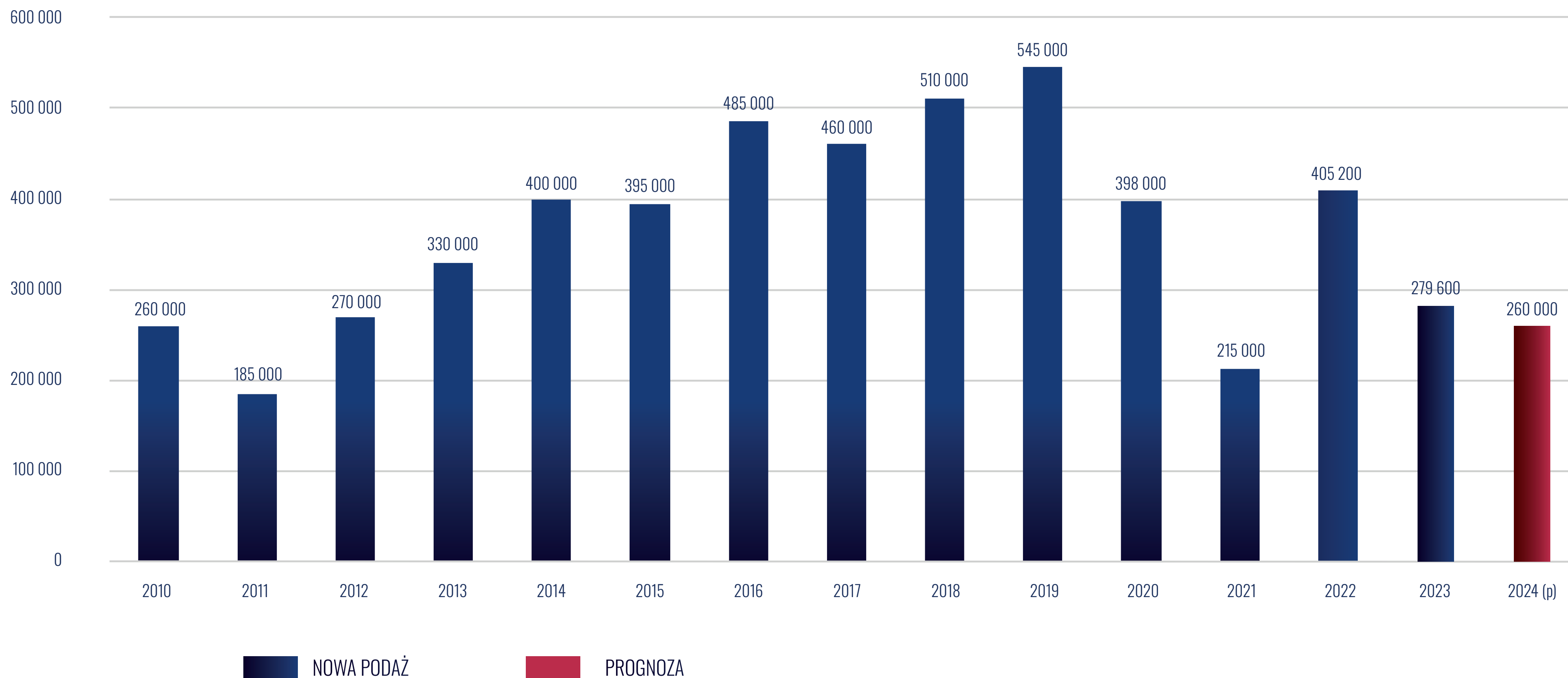
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



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

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2023*

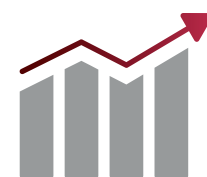
PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)



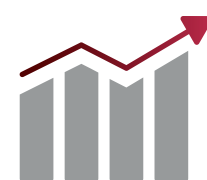
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, IV kwartał 2023



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
I. Przychody operacyjne	570,9	627,0
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(73,7)	150,2
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(104,9)	81,7
IV. Zysk (strata) netto	(167,0)	30,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	56,5	67,6
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(58,9)	(155,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16,9	40,7
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	14,5	(46,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 31 grudnia 2022
IX. Aktywa	4 625,9	4 584,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 351,3	1 284,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 038,4	875,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 213,6	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)	-3,15	0,60
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,22	47,00

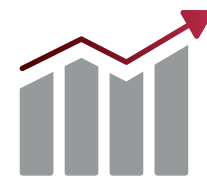


EBITDA na działalności kontynuowanej	2023	2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	570,9	627,0	-9%
Koszty działalności	(396,7)	(463,8)	-14%
Wynik brutto ze sprzedaży	174,2	163,2	7%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(70,0)	(60,8)	15%
Wynik netto ze sprzedaży	104,2	102,4	2%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(187,1)	50,5	-470%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	2,0	(5,1)	-139%
Pozostałe przychody	13,1	16,0	-18%
Pozostałe koszty	(5,9)	(13,6)	-57%
Wynik z działalności operacyjnej	(73,7)	150,2	-149%
Amortyzacja	7,8	7,7	1%
EBITDA	(65,9)	157,9	-142%
Skorygowana EBITDA	113,7	112,3	1%



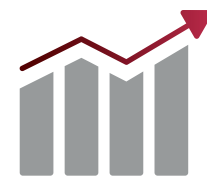
Wyniki finansowe z najmu	2023	2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	248,8	203,4	22%
Koszty działalności	(96,4)	(85,1)	13%
Wynik brutto ze sprzedaży	152,4	118,3	29%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(42,7)	(38,0)	12%
Wynik netto ze sprzedaży	109,7	80,3	37%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(187,1)	50,5	-470%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	(2,0)	-75%
Pozostałe przychody	1,8	7,7	-77%
Pozostałe koszty	(3,4)	(8,5)	-60%
Wynik z działalności operacyjnej	(79,5)	128,0	-162%
Amortyzacja	0,1	0,1	0%
EBITDA	(79,4)	128,1	-162%
Skorygowana EBITDA	107,4	84,2	28%

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU



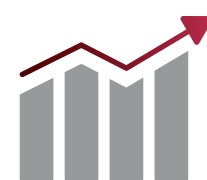
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2023	2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	41,2	145,9	-72%
Koszty działalności	(33,8)	(108,6)	-69%
Wynik brutto ze sprzedaży	7,4	37,3	-80%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,5)	(2,9)	21%
Wynik netto ze sprzedaży	3,9	34,4	-89%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	7,8	0,1	7700%
Pozostałe koszty	(0,2)	(2,7)	-93%
Wynik z działalności operacyjnej	11,5	31,8	-64%
EBITDA	11,5	31,8	-64%
Skorygowana EBITDA	6,1	32,8	-81%

DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU



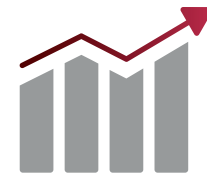
Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2023	2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	235,2	237,3	-1%
Koszty działalności	(225,3)	(234,5)	-4%
Wynik brutto ze sprzedaży	9,9	2,8	254%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,4)	(7,7)	22%
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	(4,9)	-110%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	2,7	(3,0)	-190%
Pozostałe przychody	1,4	4,7	-70%
Pozostałe koszty	(1,0)	(0,9)	11%
Wynik z działalności operacyjnej	3,6	(4,1)	-188%
Amortyzacja	1,4	1,5	-7%
EBITDA	5,0	(2,6)	-292%
Skorygowana EBITDA	4,8	(2,2)	-318%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2023	2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	45,7	40,4	13%
Koszty działalności	(41,2)	(35,6)	16%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,5	4,8	-6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,9)	-44%
Wynik netto ze sprzedaży	4,0	3,9	3%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,2)	(0,1)	100%
Pozostałe przychody	2,0	3,4	-41%
Pozostałe koszty	(0,9)	(0,5)	80%
Wynik z działalności operacyjnej	4,9	6,7	-27%
Amortyzacja	4,9	4,8	2%
EBITDA	9,8	11,5	-15%
Skorygowana EBITDA	8,2	8,5	-4%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2023	2022	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,9)	(11,3)	23%
Wynik netto ze sprzedaży	(13,9)	(11,3)	23%
Pozostałe przychody	0,1	0,1	0%
Pozostałe koszty	(0,4)	(1,0)	-60%
Wynik z działalności operacyjnej	(14,2)	(12,2)	16%
Amortyzacja	1,4	1,3	8%
EBITDA	(12,8)	(10,9)	17%
Skorygowana EBITDA	(12,8)	(10,9)	17%