



# SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I PÓŁROCZE 2023

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 13 WRZEŚNIA 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

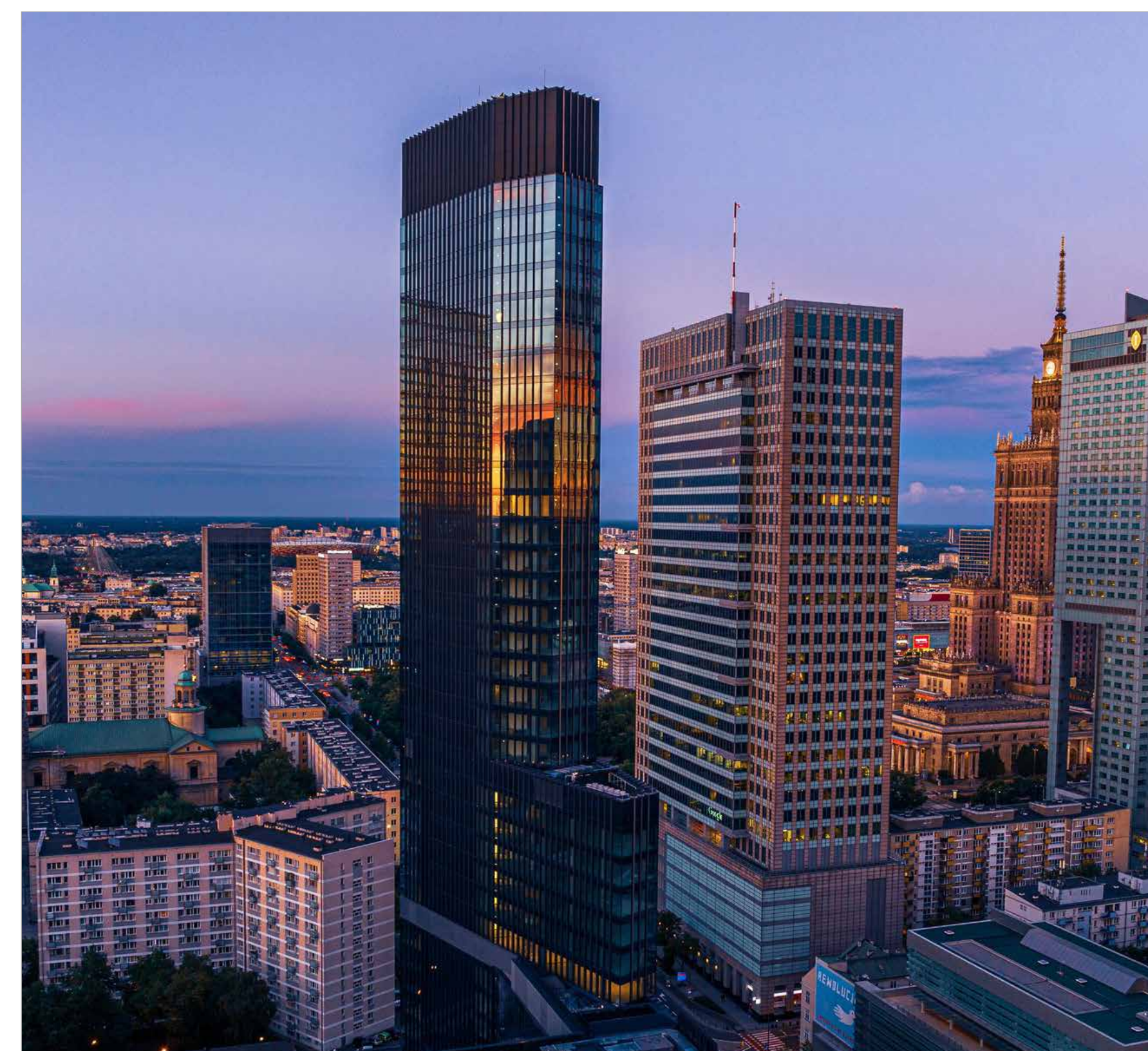
### SKYSAWA:

- 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. Przekazano PKO Bankowi Polskiemu powierzchnię w kompleksie SKYSAWA.





## 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 lipcu 2023 r. podpisana została umowa z kolejnym najemcą, dzięki której poziom obłożenia budynku osiągnie poziom 70%. Trwają zaawansowane negocjacje z kolejnymi potencjalnymi najemcami na powierzchnie biurowe oraz handlowe.





## 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. Na dwóch pierwszych budynkach zakończono stan surowy zamknięty i rozpoczęto prace elewacyjne. Na dwóch pozostałych budynkach realizowane są roboty konstrukcyjne na 4 piętrze. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 36%.





## 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: 3Q 2024
- Koszty projektu: 82,6 mln PLN

Trwają prace budowlane. Zakończono stan surowy otwarty. Prowadzone są roboty instalacyjne, tynkarskie i elewacyjne. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 17%.





## 5. 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

Zostały rozpoczęte roboty ziemne. Realizowana jest makroniwelacja terenu oraz wykop pod kondygnację podziemną budynków. Trwa przedsprzedaż mieszkań – liczba umów rezerwacyjnych jest na poziomie około 12%.





## 6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

### MŁODA BIAŁOŁĘKA I



**172**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**0**

umowy  
rezerwacyjne

99% mieszkań w inwestycji

### KOLEJ NA 19



**44**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**10**

umowy  
rezerwacyjne

36% mieszkań w inwestycji

### ŁAN



**9**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**21**

umowy  
rezerwacyjne

17% mieszkań w inwestycji

### OSIEDLE OLIMPIJCZYK II



**0**

umowy  
deweloperskie  
i przedwstępne

**16**

umowy  
rezerwacyjne

12% 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:

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 dostarczy 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 mieszkaniowej (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

## KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



### 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.



## KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



### 5. PODPISANIE UWOWY NA REALIZACJĘ II ETAPU OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

#### UMOWA ZE SPÓŁKĄ UNIBEP:

Grupa PHN podpisała umowę ze spółką Unibep na realizację drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk w Łodzi, w dzielnicy Polesie przy ul. Janusza Kusocińskiego 119 i 121. W ramach nowego osiedla powstaną dwa 6-kondygnacyjne budynki mieszkalne o prostej i eleganckiej bryle, z garażami wolnostojącymi i zewnętrznymi miejscami parkingowymi. Zaplanowano 132 mieszkania o funkcjonalnych, łatwych w adaptacji rozkładach. Zakończenie budowy jest zaplanowane w pierwszym kwartale 2025 r.

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: ul. Janusza Kusocińskiego 119 i 121, Łódź
- PUM: 7.920 mkw. (132 mieszkania)
- Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2023
- Termin zakończenia budowy: 1Q 2025
- Koszty projektu: 59,6 mln PLN



## KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



### 6. 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)





## WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

**14,2**

1H 2023: **68,9**  
1H 2022: **54,7**



## WYNIK NETTO ZE SPRZEDAŻY

[mln pln]:

**9,5**

1H 2023: **43,2**  
1H 2022: **33,5**

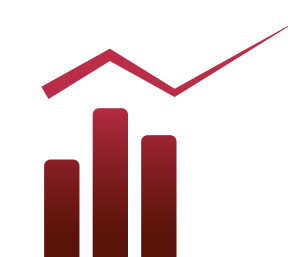
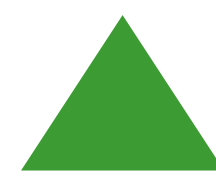


## WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

**7,5**

1H 2023: **5,7**  
1H 2022: **-1,8**

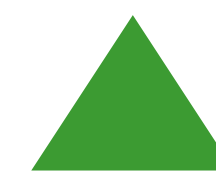


## SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

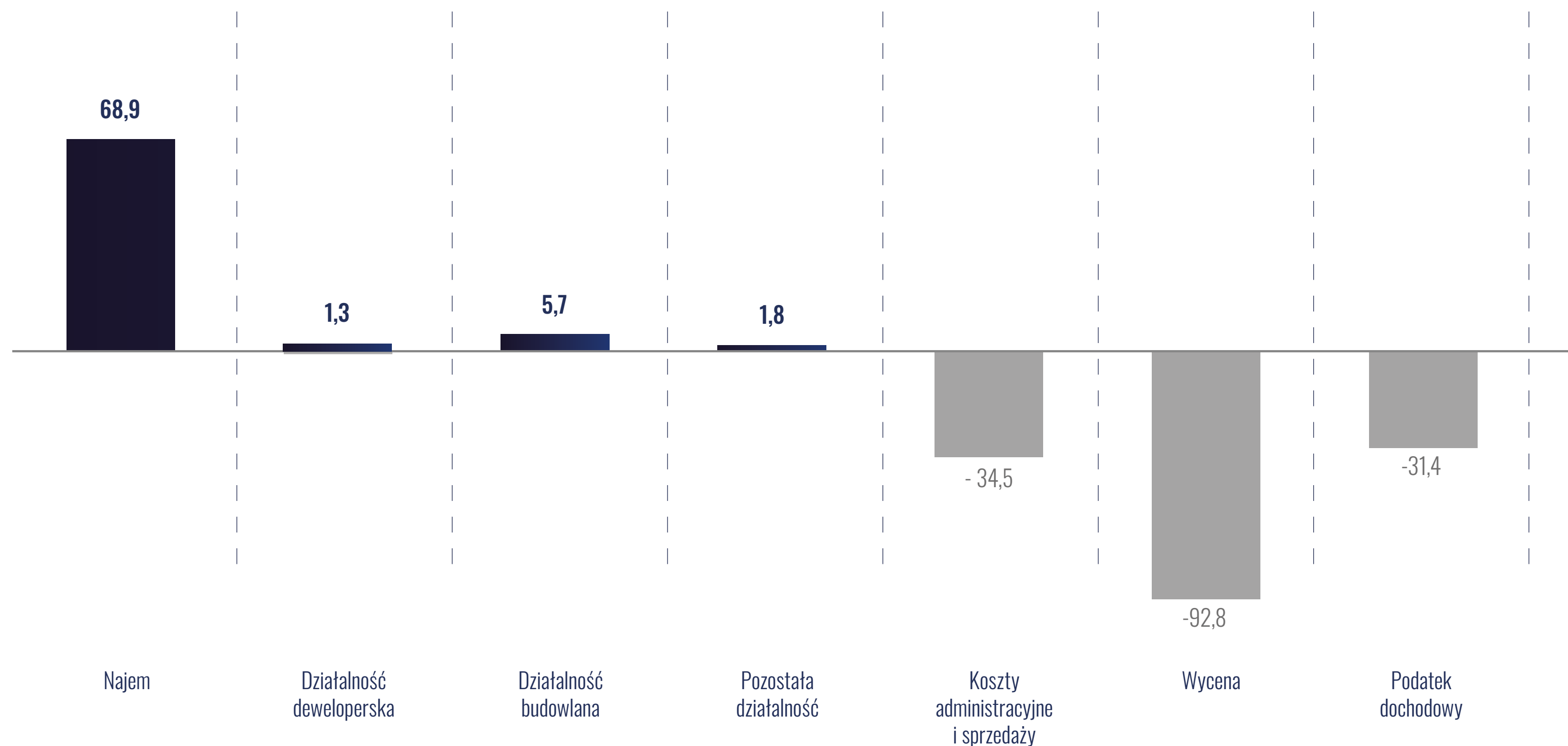
**7,1**

1H 2023: **44,2**  
1H 2022: **37,1**



# DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

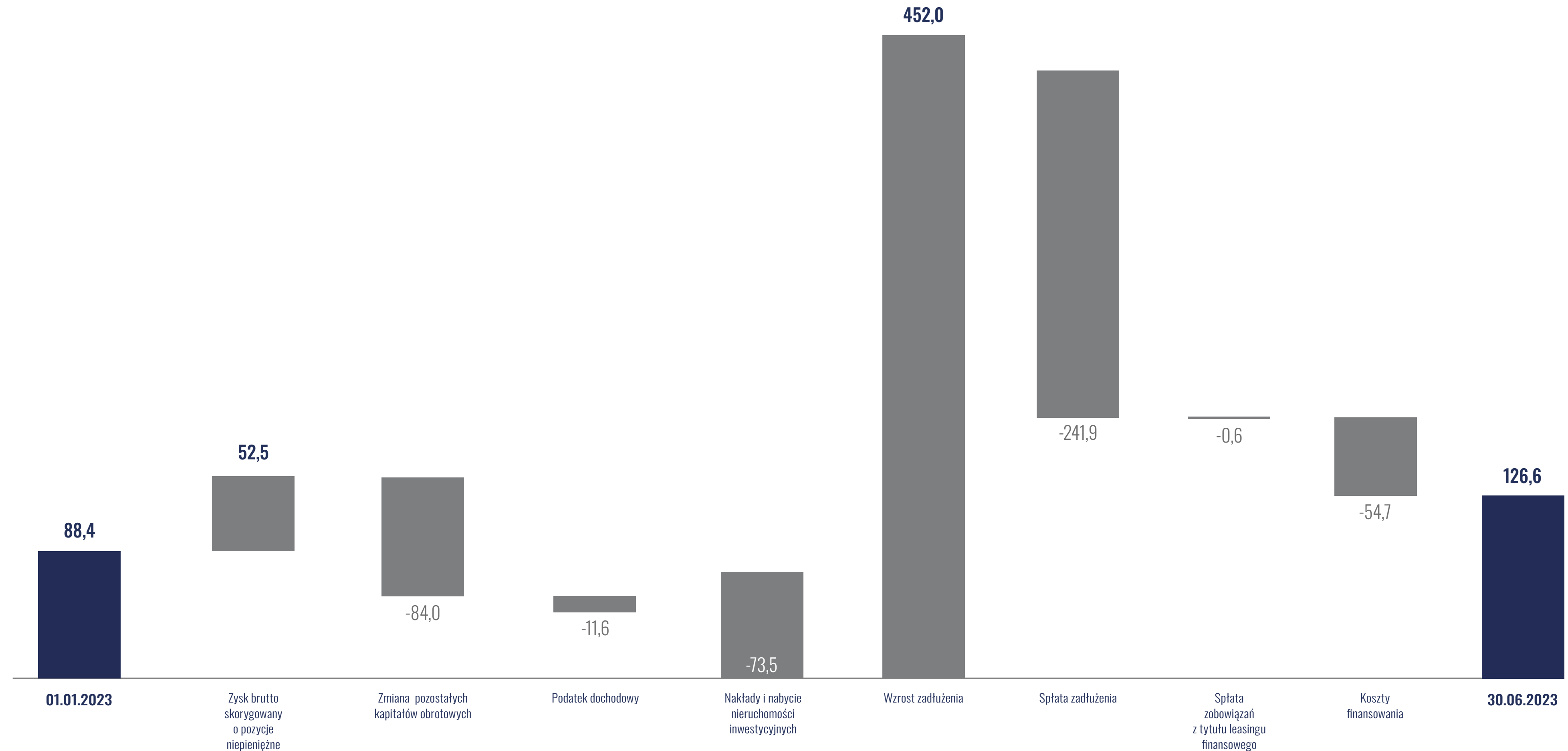
## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



**W okresie pierwszego półrocza 2023 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 67,3 mln PLN, głównie w wyniku:**

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 68,9 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 1,3 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 5,7 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 1,8 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 34,5 PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 92,8 mln PLN,
- wypracowania dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 5,2 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej w kwocie 6,2 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 31,4 mln PLN.





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

**W okresie pierwszego półrocza 2023 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 43,1 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:**

- wypracowania straty brutto w kwocie 35,9 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 88,4 mln PLN,
- wypracowania 84,0 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 11,6 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

**Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 1H2023 w kwocie 73,5 mln PLN są efektem:**

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

- obligacje i pożyczki w kwocie 10,0 mln PLN,
- nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 87,7 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,4 mln PLN,

**Dodatknie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 154,8 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 262,4 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 189,6 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 242,5 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 54,7 mln PLN.**



- Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

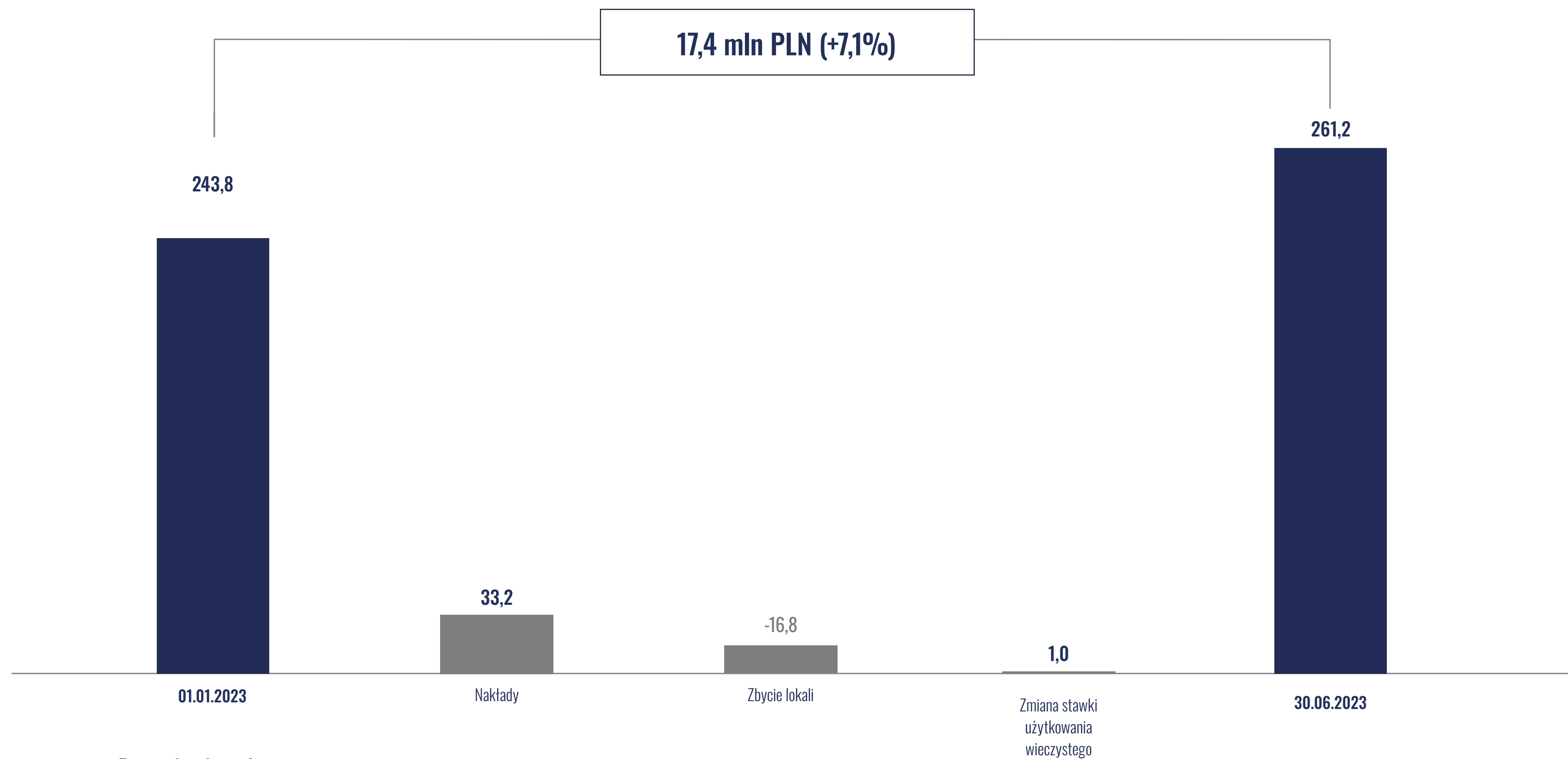


### WYJAŚNIENIA

- 42,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -92,8 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 14,1 mln PLN ujęcia skapitalizowanych kosztów finansowych,
- 9,0 mln PLN wpływu zastosowania MSSF 16
- -19,5 mln PLN utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów.



## • Zapasy deweloperskie

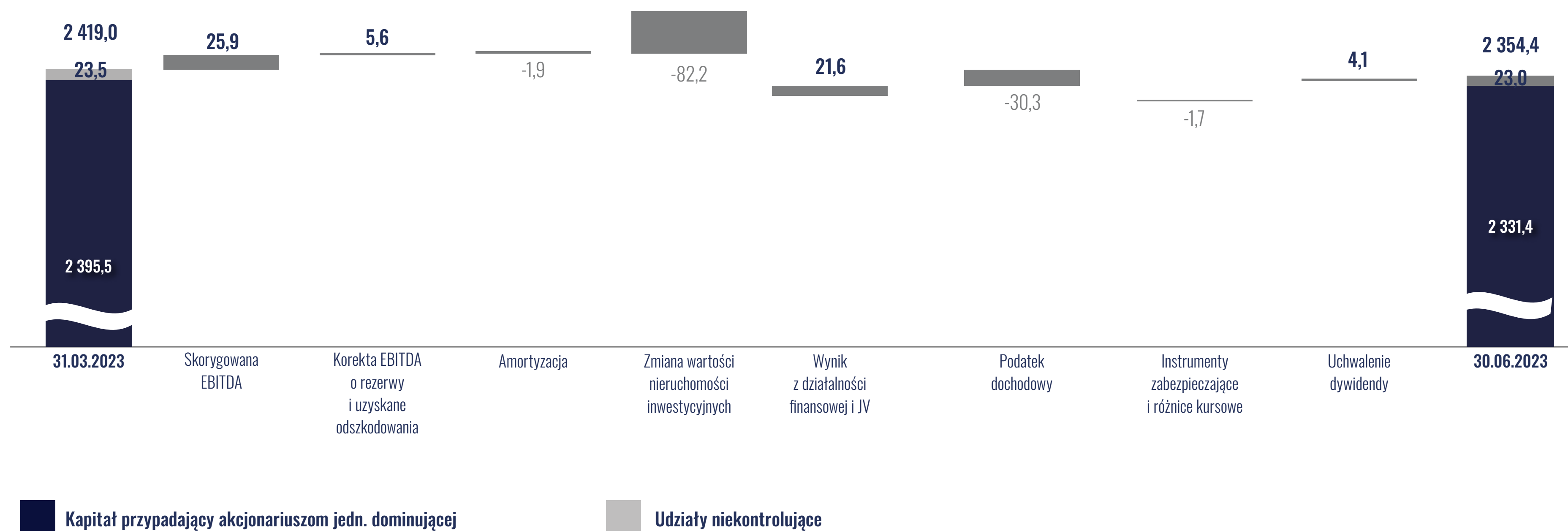


### Zapasy deweloperskie:

- 33,2 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białogłoka, ŁAN, Kolej NA 19
- -16,8 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 1,0 mln PLN zmiana stawki użytkowania.



## • Kapitał własny



- **Kapitał ogółem: -64,6 mln PLN (-2,7 %)**
- **Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: -64,1 mln PLN (-2,6%)**
- **Udziały niekontrolujące: -0,5 mln PLN (-2,1 %)**

### WYJAŚNIENIA

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w drugim kwartale 2023 roku uległa zmniejszeniu o 64,6 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanej straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 64,1 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie -0,5 mln PLN.



- **Zadłużenie i LTV**



Na dzień 30 czerwca 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (949,4 mln PLN), obligacje korporacyjne (548,8 mln PLN) oraz pożyczki (18,0 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.

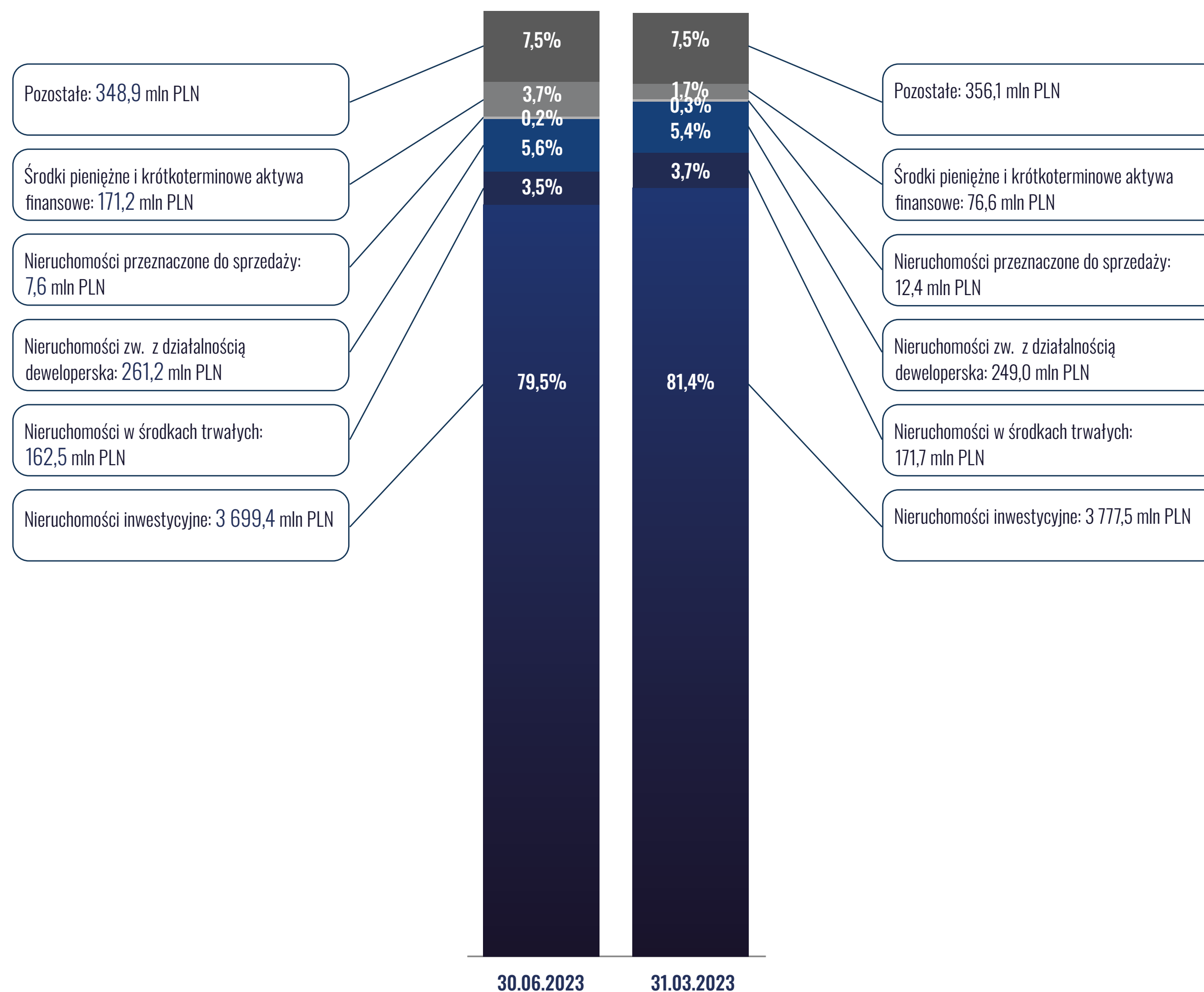
W dniu 27 czerwca 2023 roku Spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na refinansowanie centrum logistycznego Parzniew na kwotę 28,3 mln EUR, obowiązującego do 30 czerwca 2028 roku.

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 okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółka PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna uruchomiła kredyt budowlany w kwocie 30,2 mln EUR zgodnie z zawartą w dniu 26 października 2022 roku umową kredytu budowlanego oraz inwestycyjnego. Na dzień 30 czerwca 2023 roku łączna kwota uruchomionego kredytu to 54,9 mln EUR.



## • Aktywa



### AKTYWA wg. stanu na dzień 30.06.2023

- [1] 7,5% Pozostałe (348,9 mln PLN)
- [2] 3,7% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (171,2 mln PLN)
- [3] 0,2% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (7,6 mln PLN)
- [4] 5,6% Nieruchomości deweloperskie (261,2 mln PLN)
- [5] 3,5% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (162,5 mln PLN)
- [6] 79,5% Nieruchomości inwestycyjne (3.699,4 mln PLN)

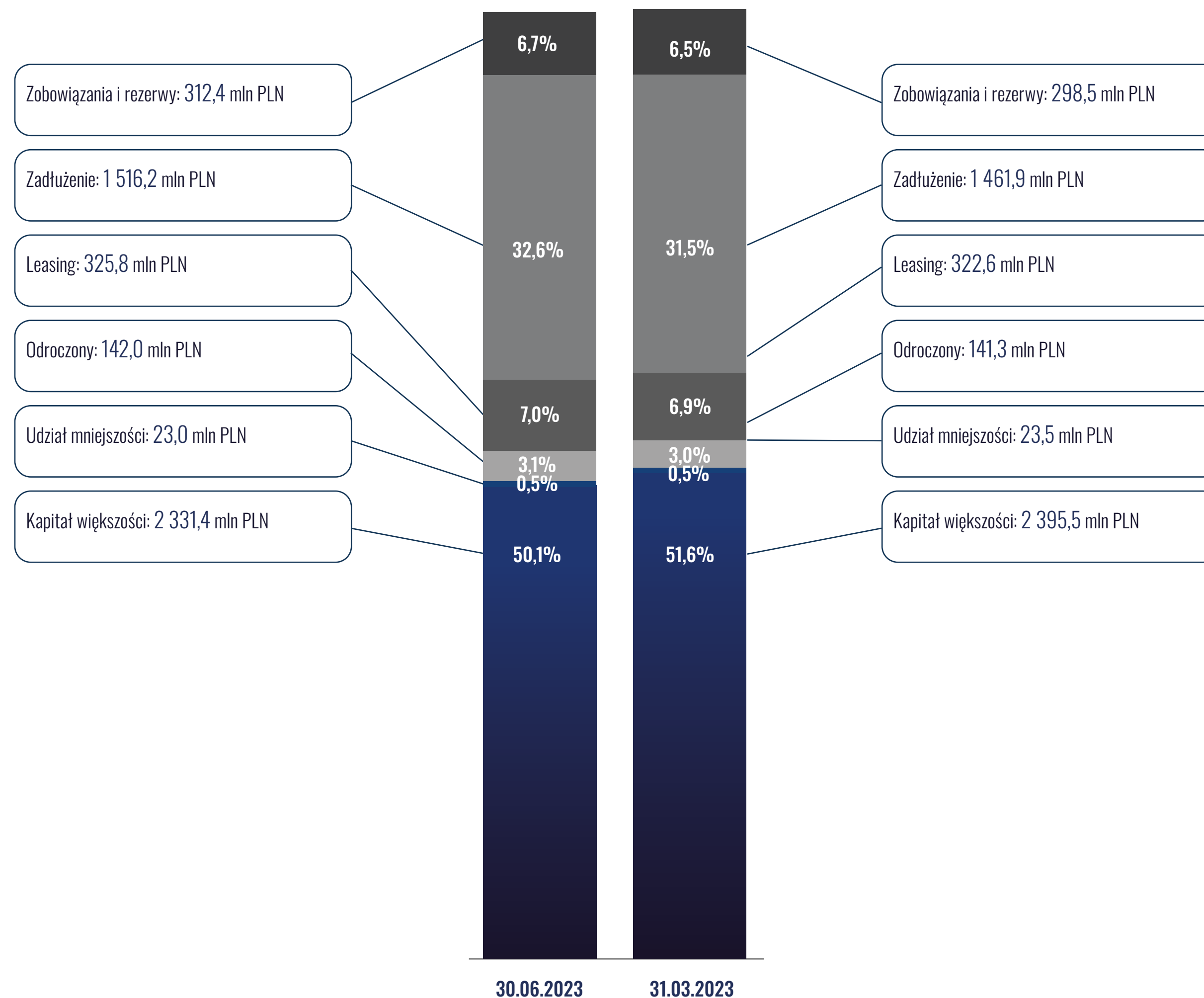
### AKTYWA wg. stanu na dzień 31.03.2023

- [1] 7,5% 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] 5,4% 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 30.06.2023

- [1] 6,7% Pozostałe (312,4 mln PLN)
- [2] 32,6 % Zadłużenie finansowe (1 516,2 mln PLN)
- [3] 7,0% Leasing (325,8 mln PLN)
- [4] 3,1% Odroczony podatek dochodowy (142,0 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały niekontrolujące (23,0 mln PLN)
- [6] 50,1% Kapitał kontrolujący (2.331,4 mln PLN)

### PASYWA wg. stanu na dzień 31.03.2023

- [1] 6,5% Pozostałe (298,5 mln PLN)
- [2] 31,5 % Zadłużenie finansowe (1 461,9 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)	2023	2025	96
	7	<b>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II</b>	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	7 920 (132)	2023	2025	59,6
<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

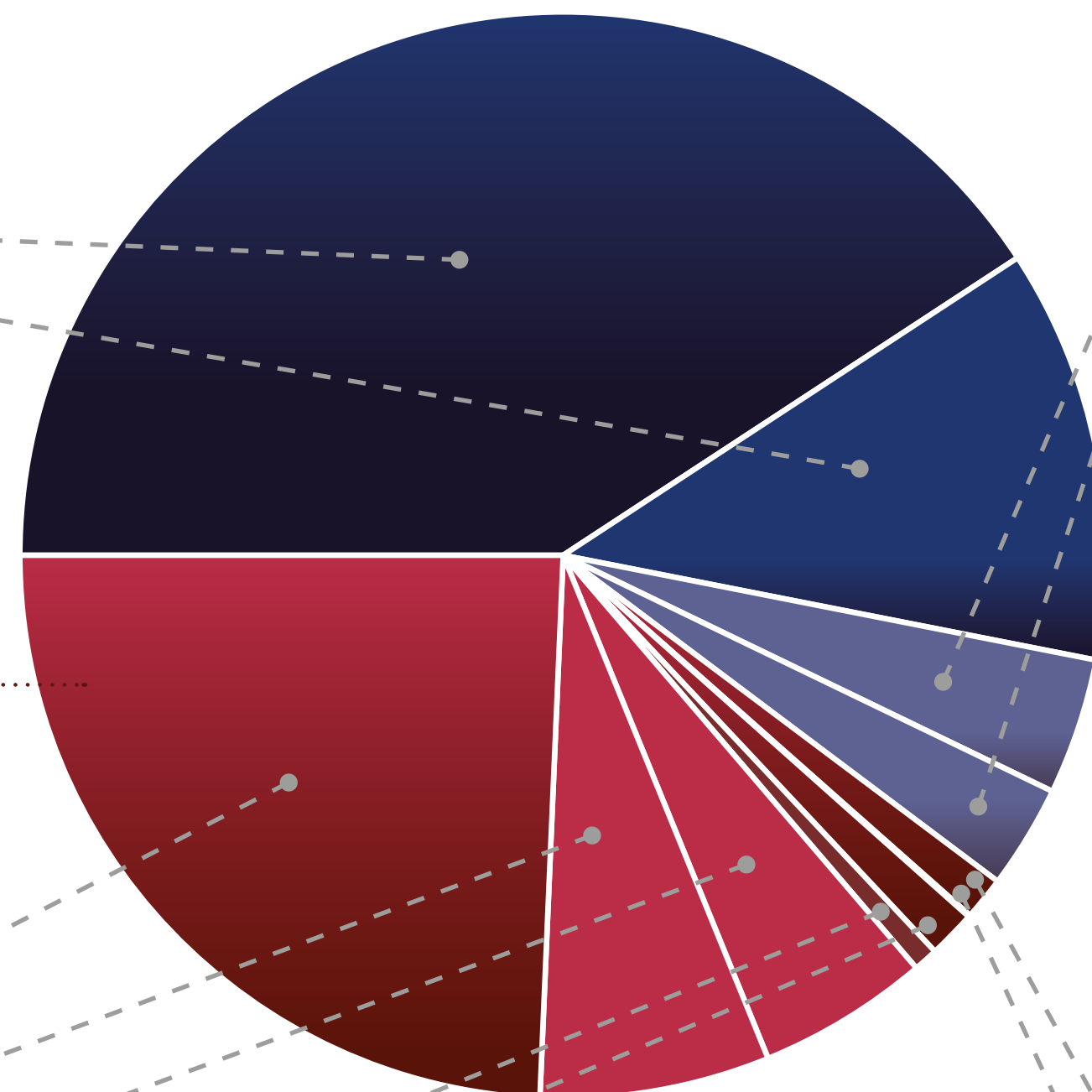
ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 2 643,2 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 40  
 NOI 1H 2023<sup>3)</sup>: 63,3 mln PLN YIELD: 6,8%  
 GLA: 286 325 mkw. ; GRUNT: 279 829 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (83,2%)  
**NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE** (16,8%)

## PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 669,1 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 55  
 NOI 1H 2023<sup>3)</sup>: 2,84 mln PLN YIELD: 0,9%  
 GLA: 130 659 mkw. ; GRUNT: 2 731 545 mkw.

**KOMERCYJNE** 4 (28,9%)  
**MIESZKANIOWE** 39 (34,7%)  
**LOGISTYCZNE** 6 (24,3%)  
**MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE** 4 (4,2%)  
**HOTELOWE** 2 (8,0%)



## OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 234,6 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39  
 NOI 1H 2023<sup>3)</sup>: 1,84 mln PLN YIELD: 1,7%  
 GLA: 53 298 mkw. ; GRUNT: 3 003 198 mkw.

**NIERUCHOMOŚCI BIUROWE** (57,6%)  
**NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE** (42,4%)

## NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 34,0 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 17  
 NOI 1H 2023<sup>3)</sup>: 8,42 tys. PLN YIELD: 0,0%  
 GLA: 5 625 mkw. ; GRUNT: 267 635 mkw.

**GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU** (94,6%)  
**NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU** (5,4%)  
 w tym grunty rolne 100%

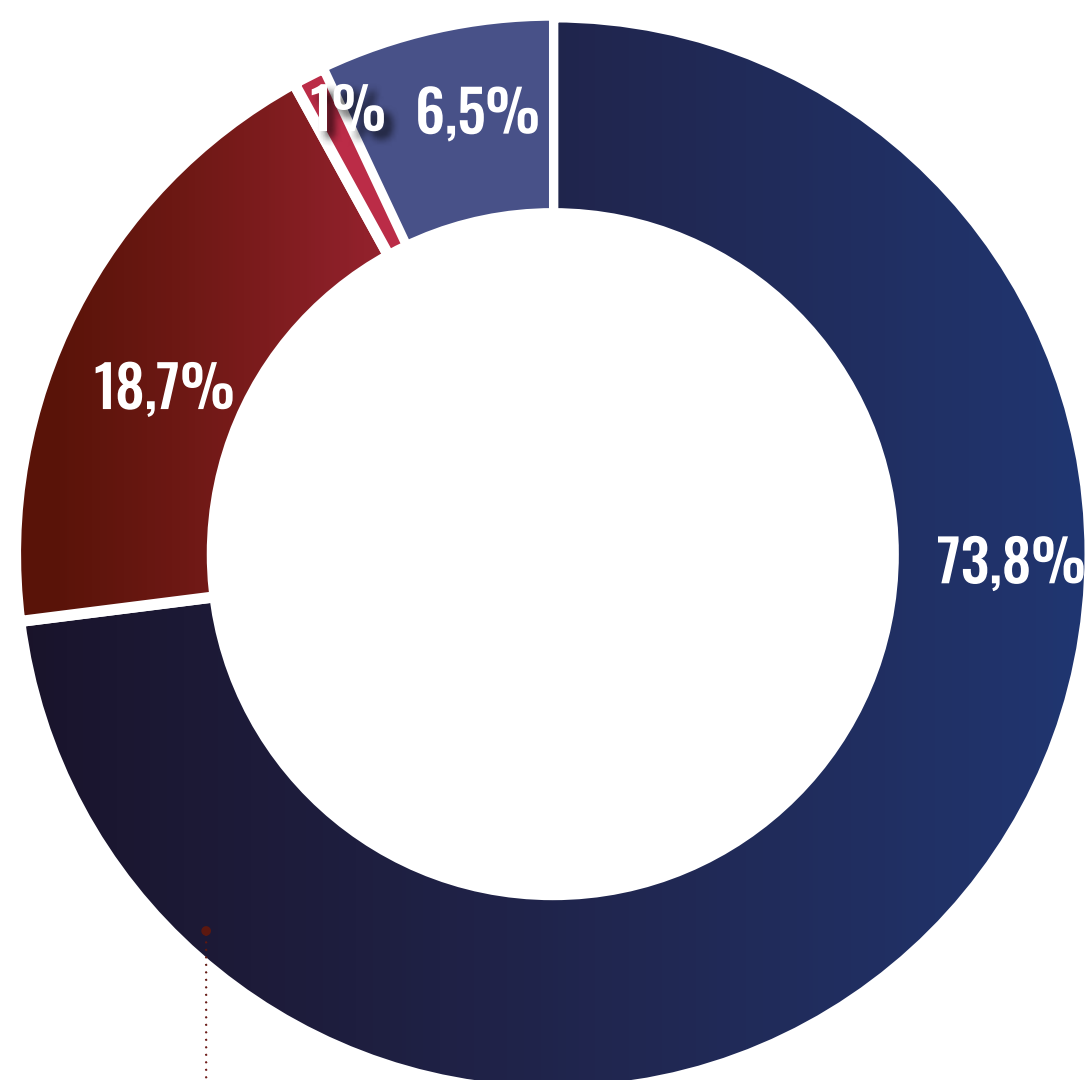
<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 czerwca 2023 r. Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

<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

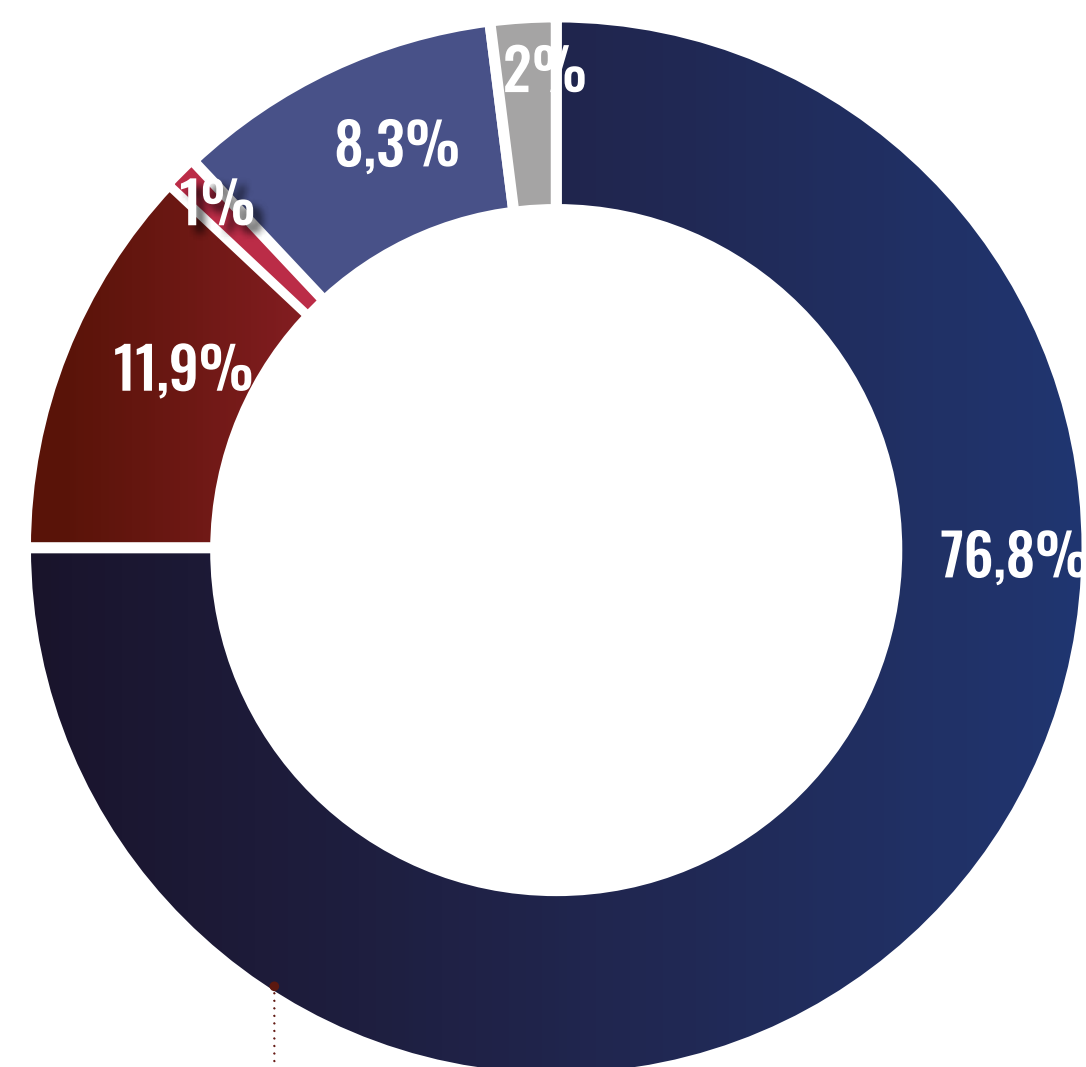
[% wartości godziwej]



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

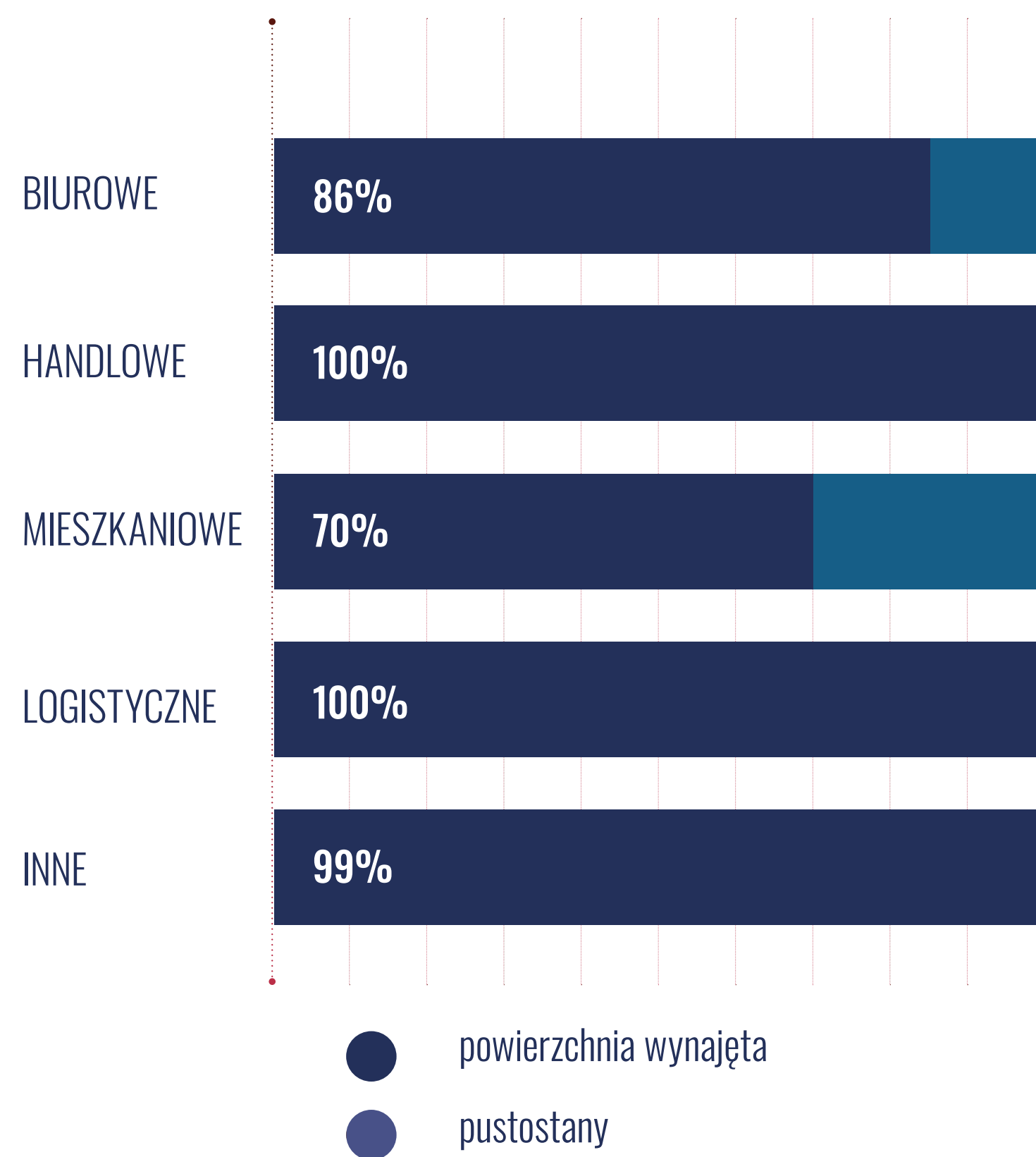
## STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

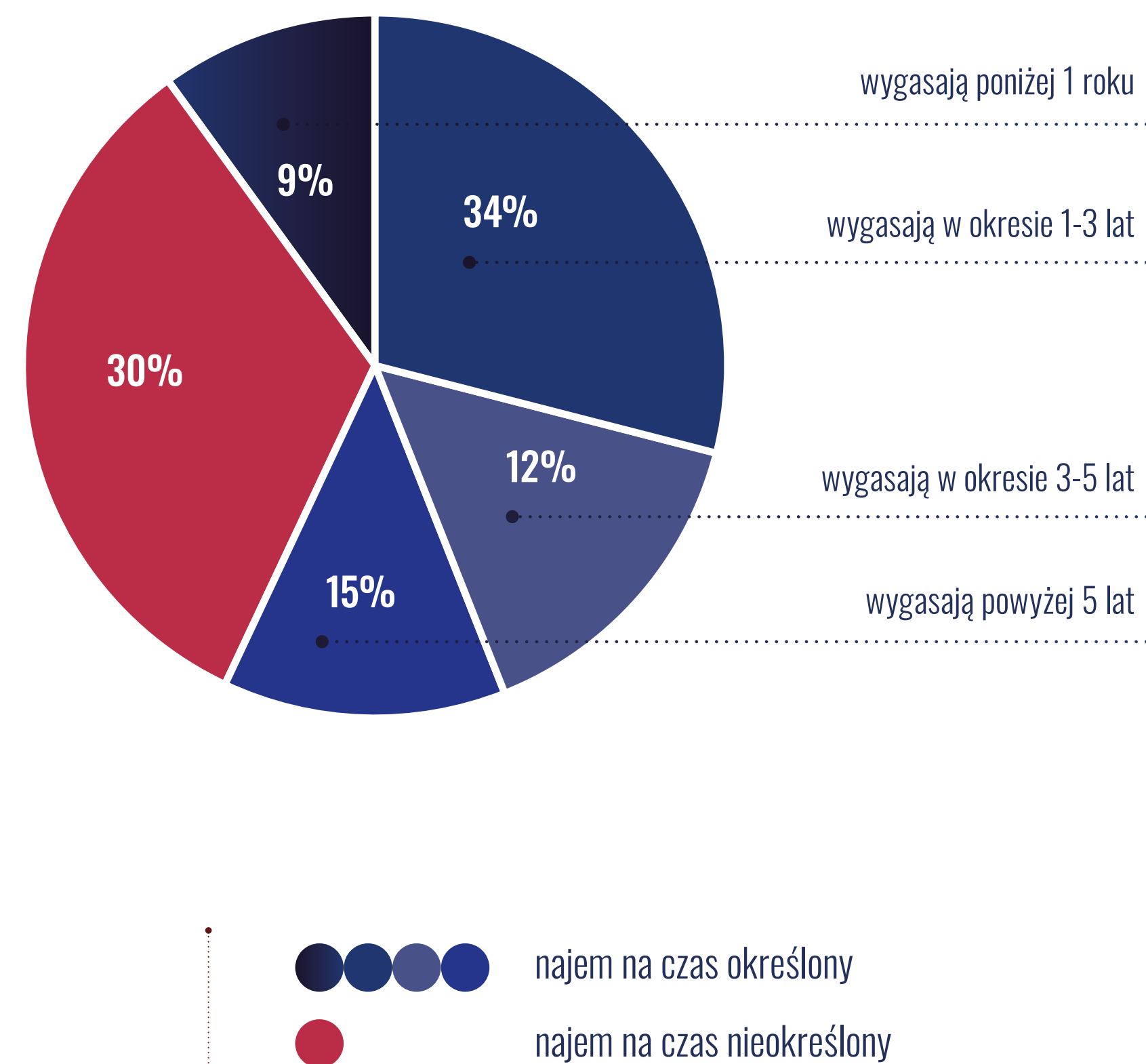


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Kraków
- Wrocław
- Pozostałe

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



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



# POLSKI RYNEK BIUROWY - II KWARTAŁ 2023\*

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

<b>ZASOBY</b> [mln mkw.]:	<b>6,25</b>	6,51
<b>NOWA PODAŻ</b> [mkw.]:	<b>18 700</b>	48 100
<b>POPYT BRUTTO</b> [mkw.]:	<b>167 100</b>	166 000
<b>POWIERZCHNIA W BUDOWIE</b> [mkw.]:	<b>258 000</b>	571 000
<b>WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW</b> [%]:	<b>11,4</b>	16,8

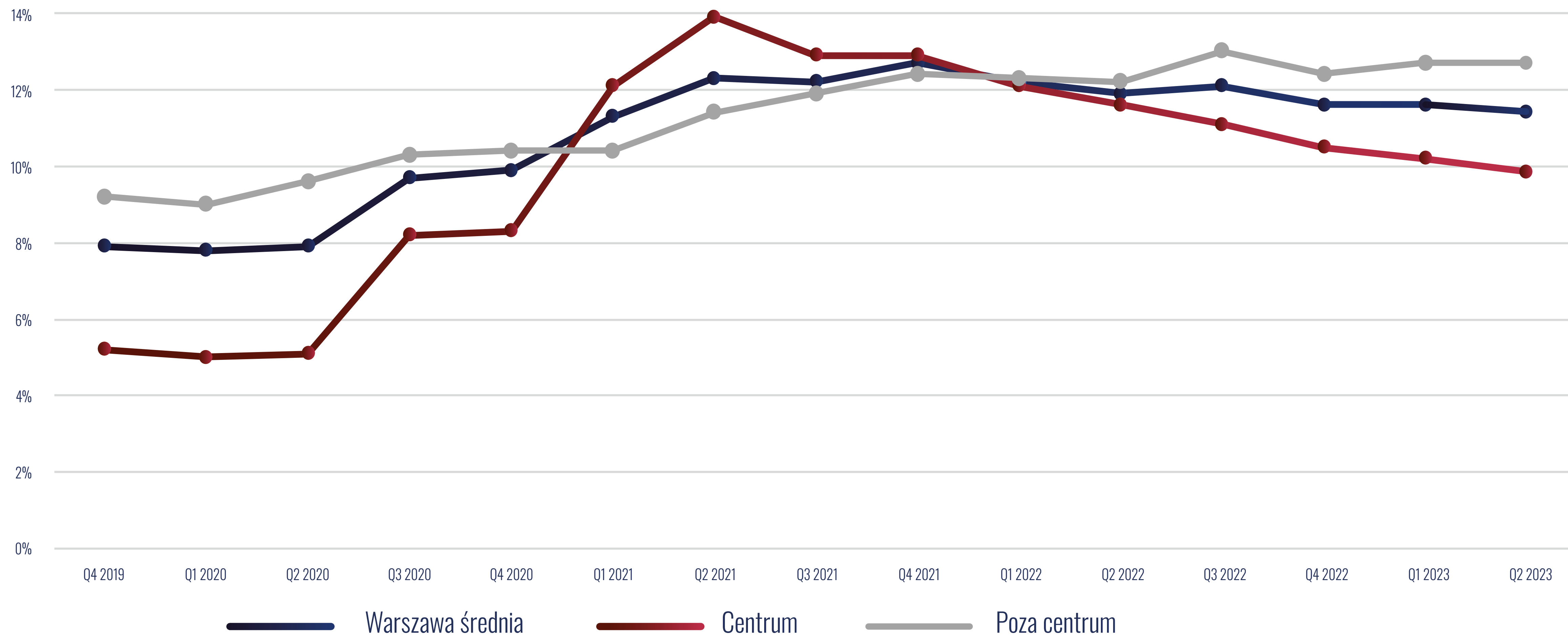
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, II kwartał 2023

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

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – II KWARTAŁ 2023\*

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

**11,4%** Warszawa średnia   **9,9%** Centrum   **12,7%** Poza centrum



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

# POLSKI RYNEK BIUROWY - II KWARTAŁ 2023\*

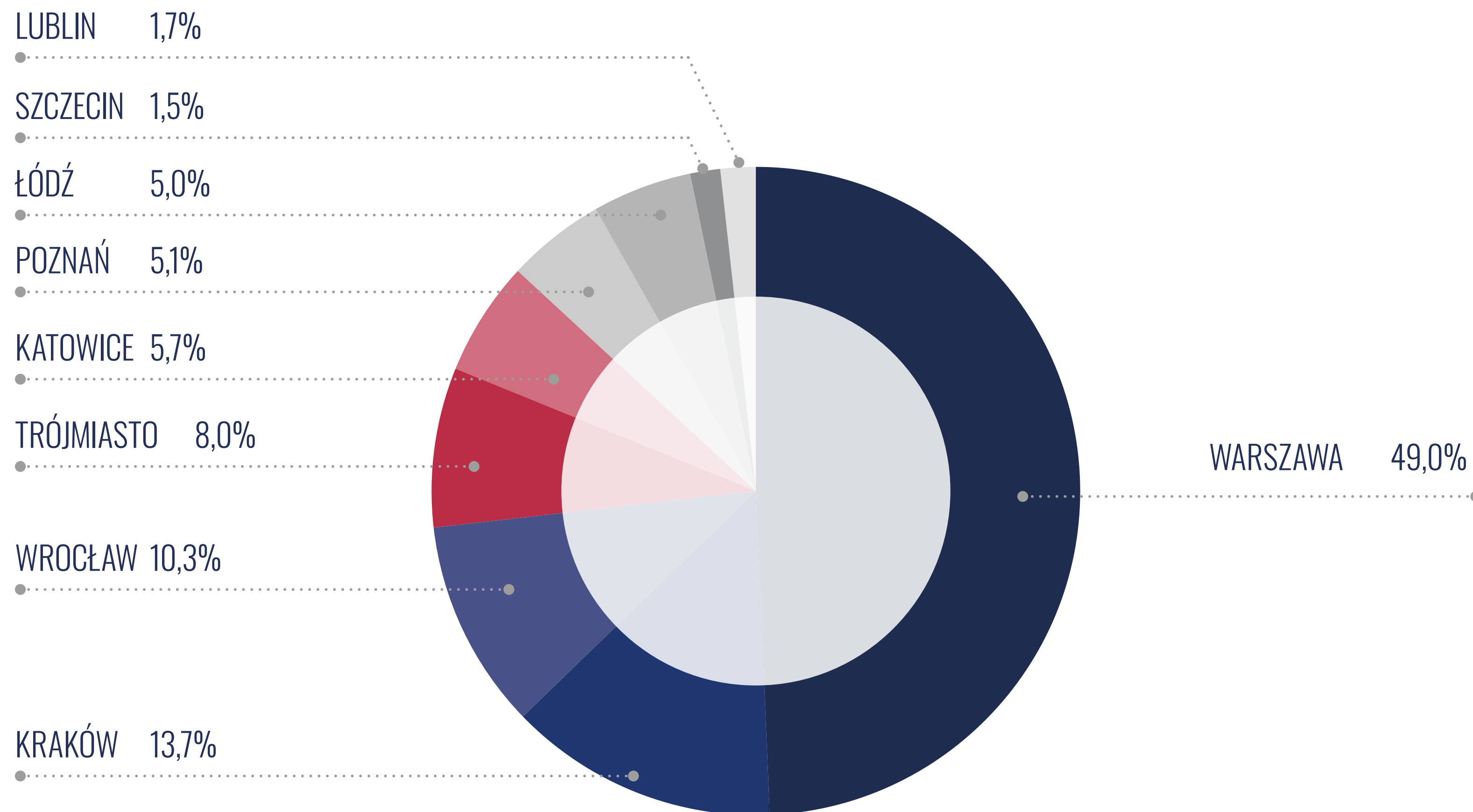
## ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

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	6 254 000	18 700	325 700	258 000	18-26 / 11-17
KRAKÓW	1 751 000	42 600	82 600	103 100	15,0-17,0
WROCŁAW	1 315 000	32 100	88 100	179 500	14,5-16
TRÓJMIASTO	1 024 000	6 800	68 600	56 800	13,9-15,9
KATOWICE	726 000	0	24 900	106 700	13,5-14,8
POZNAŃ	654 000	32 400	21 800	54 500	14,0-16,0
ŁÓDŹ	635 000	1 900	30 700	45 800	12,0-14,0
SZCZECIN	186 000	0	6 300	5 200	11,5-14,0
LUBLIN	223 000	0	10 800	3 500	11,0-13,0

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

# POLSKI RYNEK BIUROWY - II KWARTAŁ 2023\*

## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA

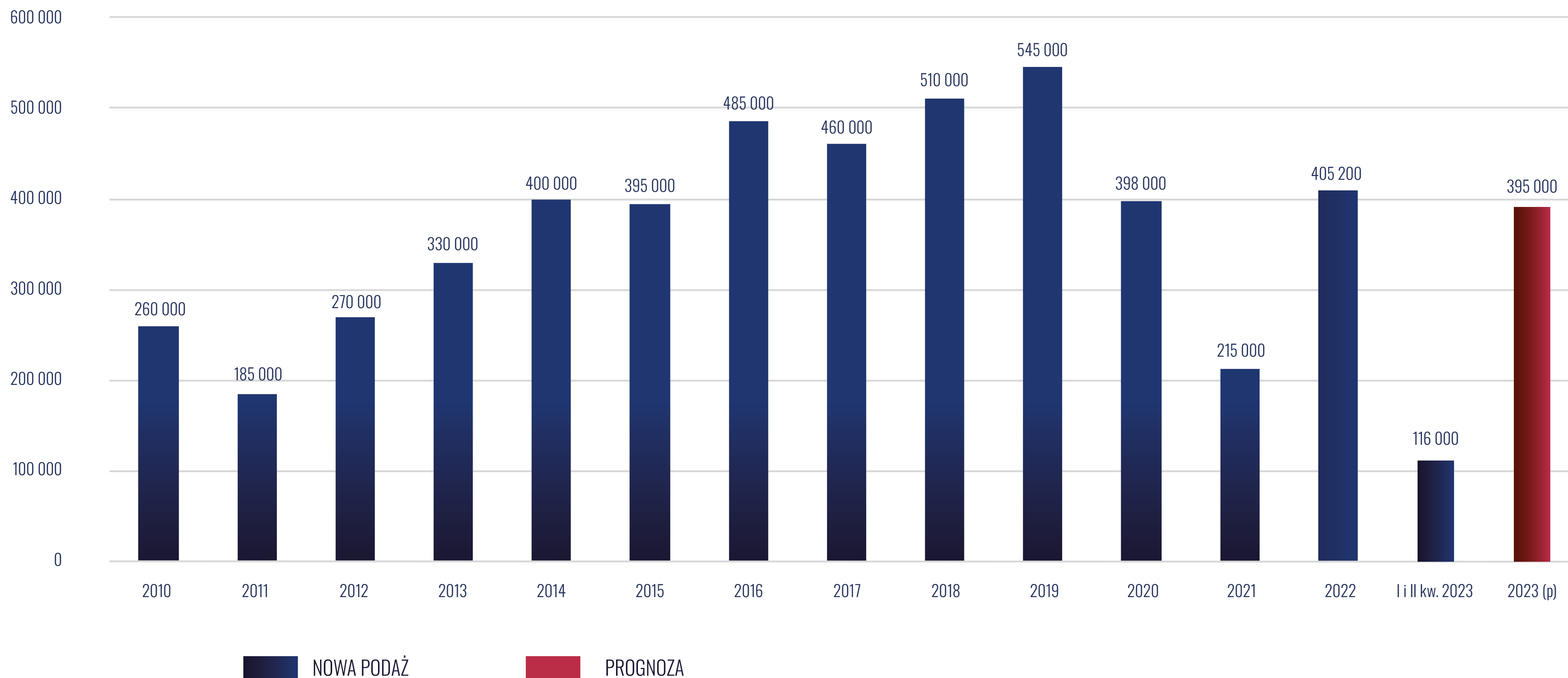


\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, II kwartał 2023



# POLSKI RYNEK BIUROWY - II KWARTAŁ 2023\*

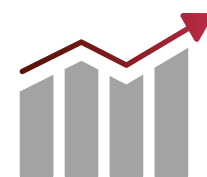
## PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)



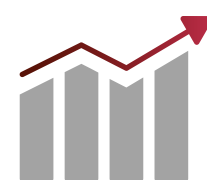
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, II kwartał 2023



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Rok zakończony 30 czerwca 2023	Rok zakończony 30 czerwca 2022
I. Przychody operacyjne	280,3	293,6
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(46,1)	97,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(35,9)	67,5
IV. Zysk (strata) netto	(67,3)	47,8
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43,1)	7,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(73,5)	(58,7)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	154,8	9,2
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	38,2	(41,8)
<b>VIII. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>Stan na 31 marca 2023</b>	<b>Stan na 31 marca 2022</b>
IX. Aktywa	4 650,8	4 584,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 440,3	1 284,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	856,1	875,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 331,4	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)	(1,28)	0,60
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,54	47,00

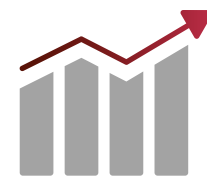


EBITDA na działalności kontynuowanej	1H2023	1H2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	280,3	293,6	(5%)
Koszty działalności	(202,6)	(230,8)	(12%)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>77,7</b>	<b>62,8</b>	<b>24%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(34,5)	(29,2)	18%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>43,2</b>	<b>33,6</b>	<b>29%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(92,2)	60,5	(252%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,3)	(1,6)	44%
Pozostałe przychody	7,1	7,0	1%
Pozostałe koszty	(1,9)	(1,8)	6%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(46,1)</b>	<b>97,7</b>	<b>(147%)</b>
Amortyzacja	3,9	3,8	3%
<b>EBITDA</b>	<b>(42,3)</b>	<b>101,5</b>	<b>(142%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,2</b>	<b>37,1</b>	<b>19%</b>



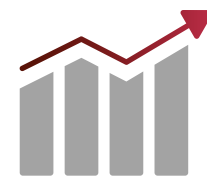
Wyniki finansowe z najmu	1H2023	1H2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	118,3	98,6	20%
Koszty działalności	(49,5)	(43,9)	13%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>68,8</b>	<b>54,7</b>	<b>26%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,7)	(18,9)	15%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>47,1</b>	<b>35,8</b>	<b>32%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(92,2)	60,5	(252%)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,0)	(1,5)	33%
Pozostałe przychody	0,6	5,9	(90%)
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,1)	1000%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(47,6)</b>	<b>100,6</b>	<b>(147%)</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
<b>EBITDA</b>	<b>(47,6)</b>	<b>100,6</b>	<b>(147%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,6</b>	<b>34,9</b>	<b>28%</b>

# DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU



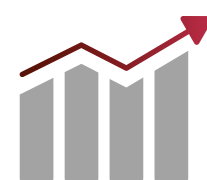
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1H2023	1H2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	15,6	54,9	(72%)
Koszty działalności	(14,3)	(45,5)	(69%)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>9,4</b>	<b>(86%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,1)	(1,0)	110%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,8)</b>	<b>8,4</b>	<b>(110%)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,1	(100%)
Pozostałe przychody	5,5	0,0	0%
Pozostałe koszty	0,1	(1,2)	(108%)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>4,6</b>	<b>7,3</b>	<b>(37%)</b>
EBITDA	4,6	7,3	(37%)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,7)</b>	<b>8,4</b>	<b>(108%)</b>

# DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU



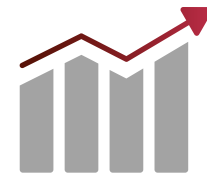
Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1H2023	1H2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	125,8	123,3	2%
Koszty działalności	(120,0)	(125,1)	(4%)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,8</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(422%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,9)	(3,6)	8%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(135%)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,9)	(0,1)	800%
Pozostałe przychody	0,8	1,0	(20%)
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,5)	(80%)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>2,3</b>	<b>5,0</b>	<b>(54%)</b>
Amortyzacja	0,7	0,9	(22%)
<b>EBITDA</b>	<b>3,0</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(173%)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,5</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(164%)</b>

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1H2023	1H2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	20,6	16,8	23%
Koszty działalności	(18,8)	(16,3)	15%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(460%)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,5)	(40%)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,1)	(100%)
Pozostałe przychody	0,2	0,0	0%
Pozostałe koszty	(0,6)	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1200%</b>
Amortyzacja	2,5	2,5	0%
<b>EBITDA</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>	<b>50%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>	<b>50%</b>

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1H2023	1H2022	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,5)	(5,2)	25%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>25%</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,1	(100%)
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>27%</b>
Amortyzacja	0,7	0,4	75%
<b>EBITDA</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>23%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>23%</b>