



# SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA III KWARTAŁ 2023

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 23 LISTOPADA 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

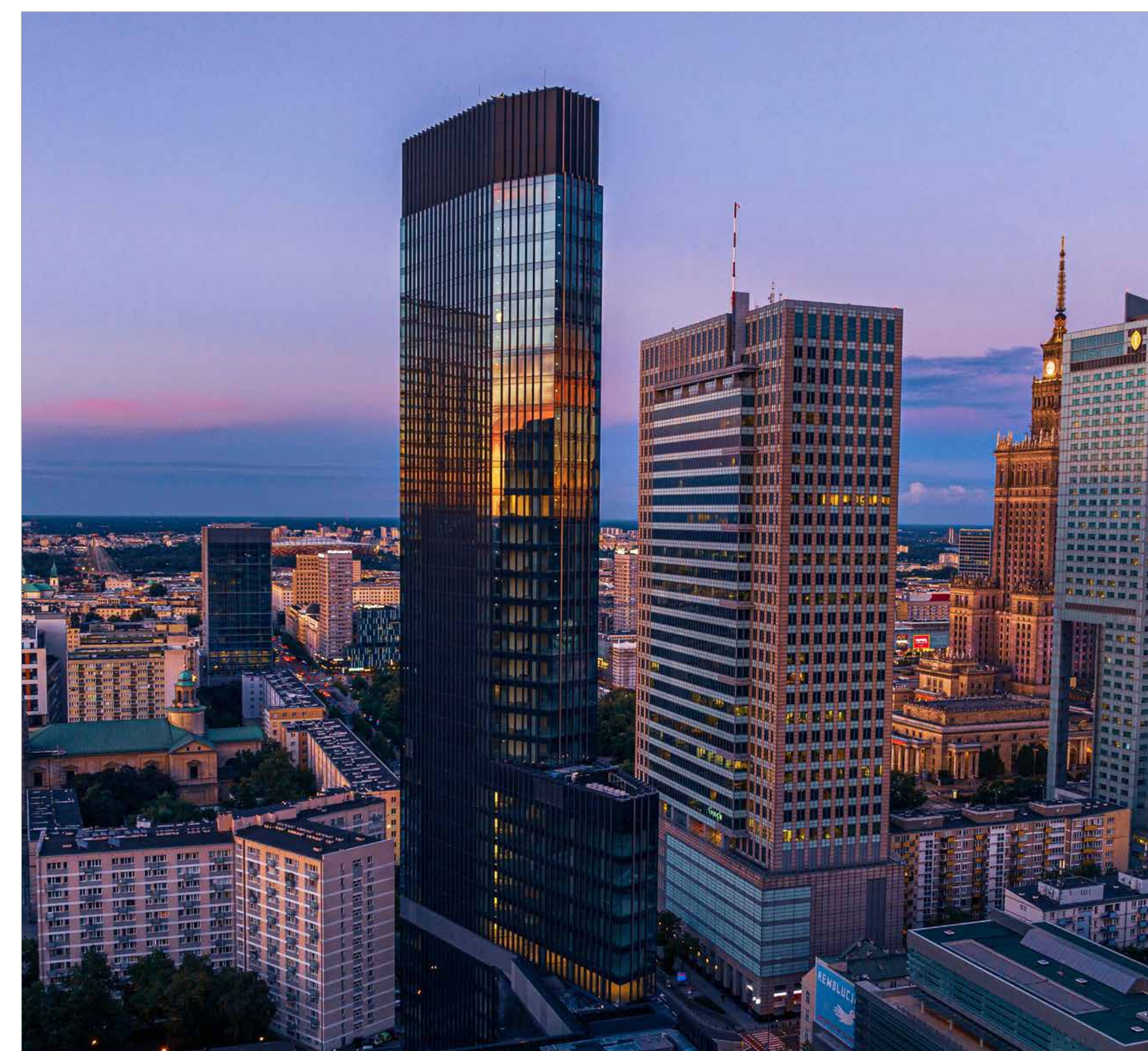
### SKYSAWA:

- 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. Zakończono prace aranżacyjne w budynku A oraz w większości w budynku B - powierzchnie przekazano najemcy tj. PKO Bankowi Polskiemu. Trwają ostatnie prace w zakresie aranżacji powierzchni najmu w budynku B.





## 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 kwartale 2023 r. zawarte zostały kolejne umowy na powierzchnie biurowe i handlowe, dzięki którym poziom obłożenia budynku osiągnie poziom ponad 70%. Trwają zaawansowane negocjacje z kolejnymi potencjalnymi najemcami na pozostałe powierzchnie.





## 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 na ukończeniu są prace konstrukcyjne i trwają roboty elewacyjne. Na dwóch pozostałych budynkach realizowane są roboty konstrukcyjne na ostatnich elewacjach. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 65%.





## 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: 2Q 2024
- Koszty projektu: 82,6 mln PLN

Trwają prace budowlane. Zakończono stan surowy zamknięty. Wykonano instalacje sanitarne wewnętrzne oraz CO. Zakończono instalacje elektryczne podtynkowe oraz prace tynkarskie. Wykonywane są szlichty oraz roboty elewacyjne. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 55%.





## 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

Trwają prace budowlane. Rozpoczęto uzbrojenie płyty nad kondygnacją -1 w obydwu budynkach oraz realizowane są prace sieciowe w terenie. Trwa przedsprzedaż mieszkań – liczba umów rezerwacyjnych jest na poziomie około 20%.





## 6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

### MŁODA BIAŁOŁĘKA I



**174**

umowy deweloperskie i przedwstępne

100% mieszkań w inwestycji

**0**

umowy rezerwacyjne

### MŁODA BIAŁOŁĘKA II



**0**

umowy deweloperskie i przedwstępne

7,7% mieszkań w inwestycji

**14**

umowy rezerwacyjne

### KOLEJ NA 19



**89**

umowy deweloperskie i przedwstępne

64,8% mieszkań w inwestycji

**7**

umowy rezerwacyjne

### ŁAN



**29**

umowy deweloperskie i przedwstępne

54,6% mieszkań w inwestycji

**65**

umowy rezerwacyjne

### OSIEDLE OLIMPIJCZYK II



**0**

umowy deweloperskie i przedwstępne

20,4% mieszkań w inwestycji

**27**

umowy rezerwacyjne





## 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. 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





### 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)





### 7. PODPISANIE UWOWY NA REALIZACJĘ II ETAPU OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA W WARSZAWIE

#### UMOWA ZE SPÓŁKĄ ALFA-BET:

Polski Holding Nieruchomości wybrał generalnego wykonawcę i ogłosił uruchomienie budowy drugiego etapu osiedla Młoda Białołęka w Warszawie. W nowej inwestycji PHN powstanie 181 mieszkań. Stołeczna firma ALFA-BET Polska powinna zakończyć prace do połowy 2025 r. Planowana inwestycja zlokalizowana jest przy ulicy Geodezyjnej, pomiędzy trasą Toruńską i ulicą Głębocką w warszawskiej dzielnicy Białołęka. Będzie to etap drugi osiedla Młoda Białołęka, którego budowę zakończono w 2022 r. Docelowo, osiedle realizowane w trzech etapach, będzie liczyć ok. 500 mieszkań.

#### PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: ul. Geodezyjna, Warszawa
- PUM: 10.685 mkw. (181 mieszkań)
- Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2023
- Termin zakończenia budowy: 2Q 2025
- Koszty projektu: 96 mln PLN






### 8. 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**



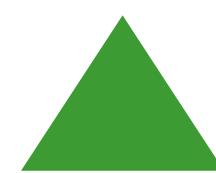


## WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

**23,7**

3Q 2023: **108,5**  
3Q 2022: **84,8**

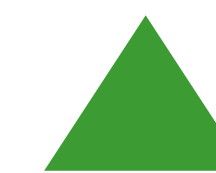


## WYNIK NETTO ZE SPRZEDAŻY

[mln pln]:

**18,3**

3Q 2023: **75,3**  
3Q 2022: **57**

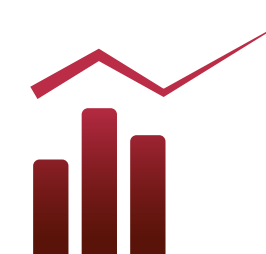


## WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

**7,7**

3Q 2023: **8,5**  
3Q 2022: **0,8**



## SKORYGOWANA EBITDA

[mln pln]:

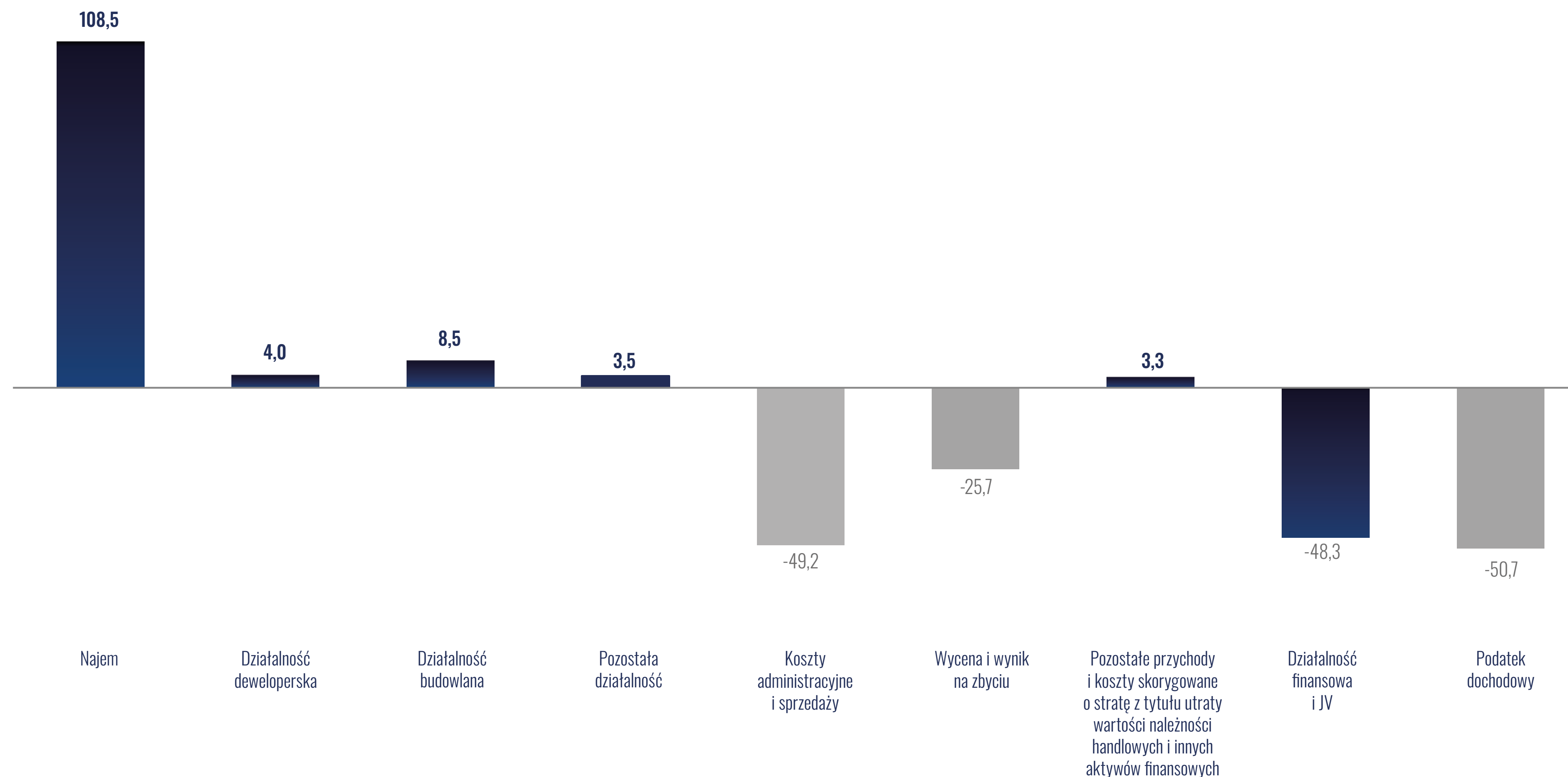
**10,3**

3Q 2023: **76,7**  
3Q 2022: **66,4**



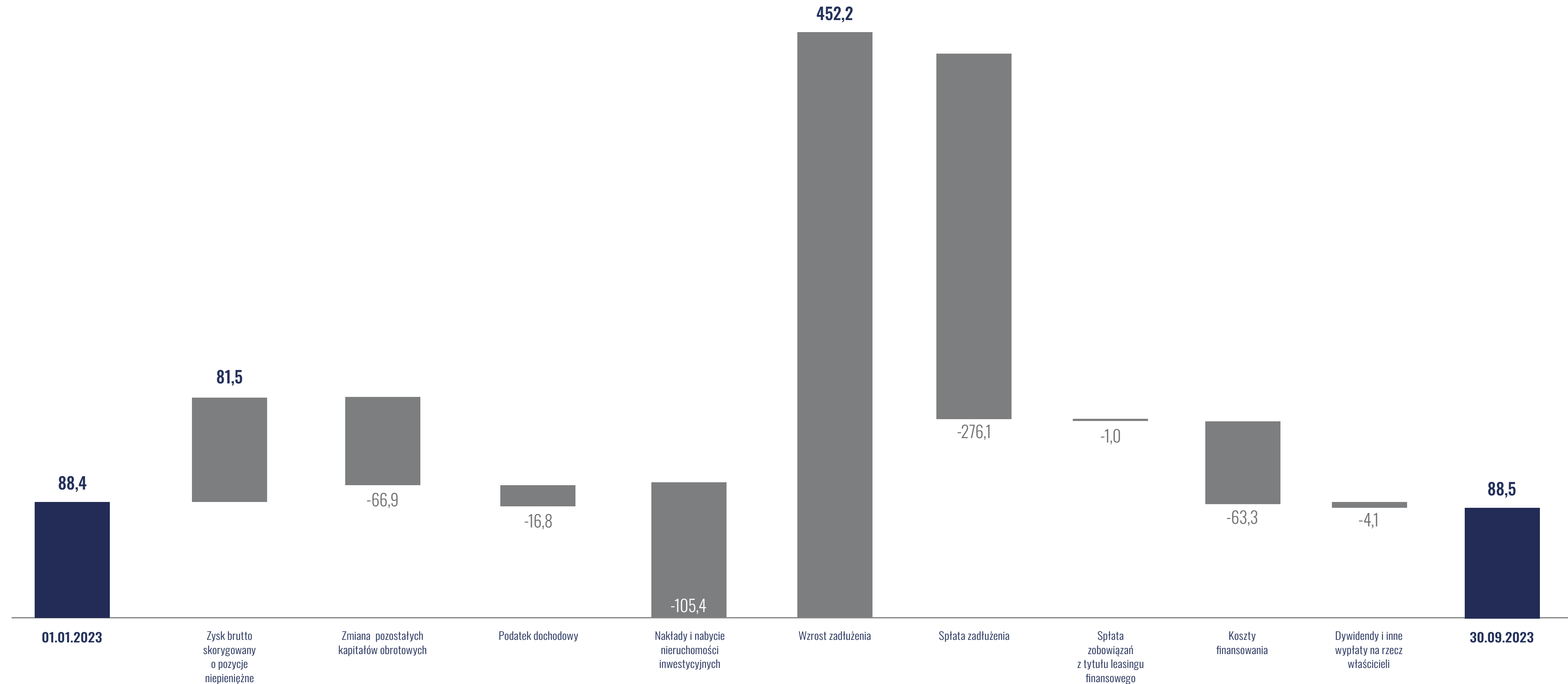
# DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



**W okresie 3 kwartałów 2023 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 46,1 mln PLN, głównie w wyniku:**

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 108,5 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 4,0 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 8,5 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania zysku z pozostałej działalności na poziomie 3,6 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 49,2 PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 26,3 mln PLN,
- wypracowania dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 4,8 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej w kwocie 52,5 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 50,7 mln PLN.



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

**W okresie 3 kwartałów 2023 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 2,2 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:**

- wypracowania zysku brutto w kwocie 4,6 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 81,5 mln PLN,
- wypracowania 66,9 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 16,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

**Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 3 kwartałach 2023 w kwocie 105,4 mln PLN są efektem:**

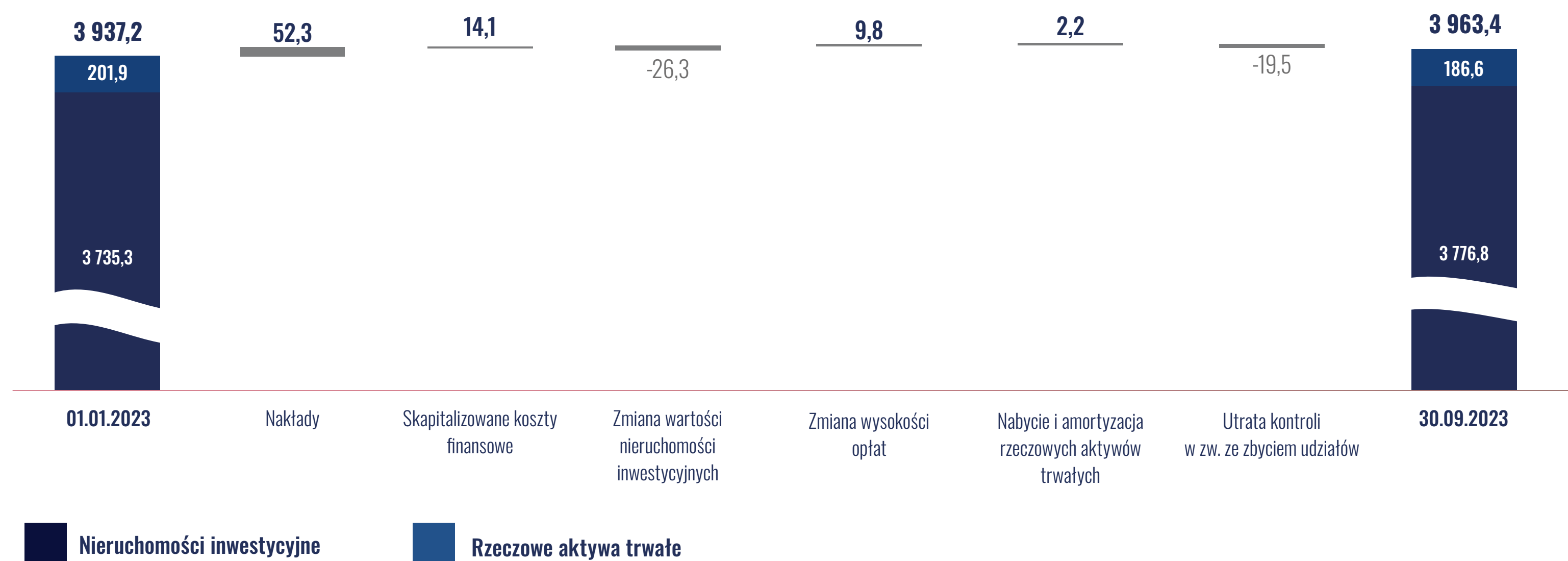
- zbycia udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 0,2 mln PLN,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 5,4 mln PLN,

- spłaty pożyczki w kwocie 10,0 mln PLN,
- nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 118,3 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,5 mln PLN,

**Dodatknie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 107,7 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 262,6 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 189,6 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 277,1 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 63,3 mln PLN.**



## • Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

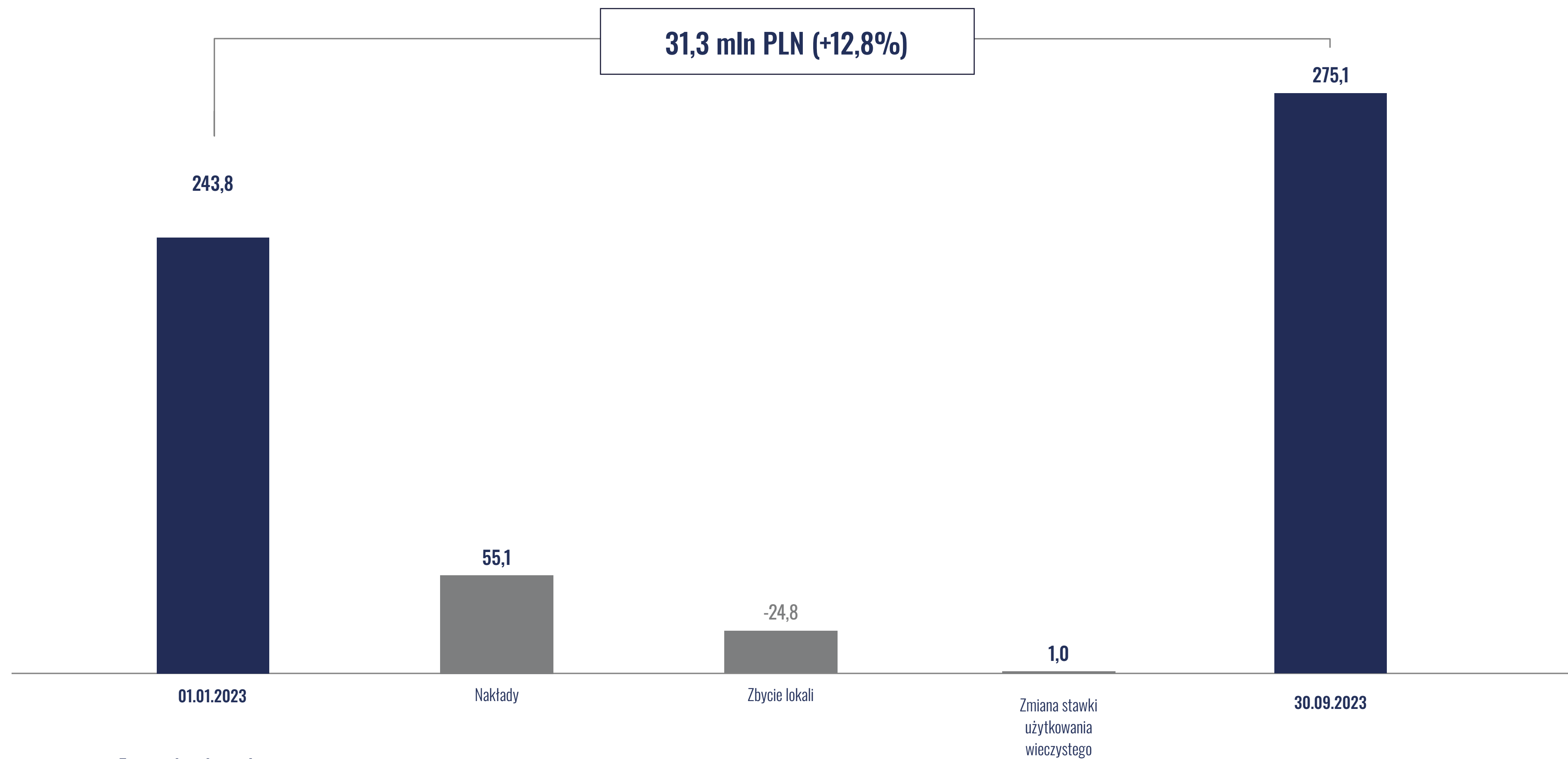


### WYJAŚNIENIA

- 52,3 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -26,3 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 14,1 mln PLN ujęcia skapitalizowanych kosztów finansowych,
- -19,5 mln PLN utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów,
- 9,8 mln PLN zmiana wysokości opłat.



## • Zapasy deweloperskie

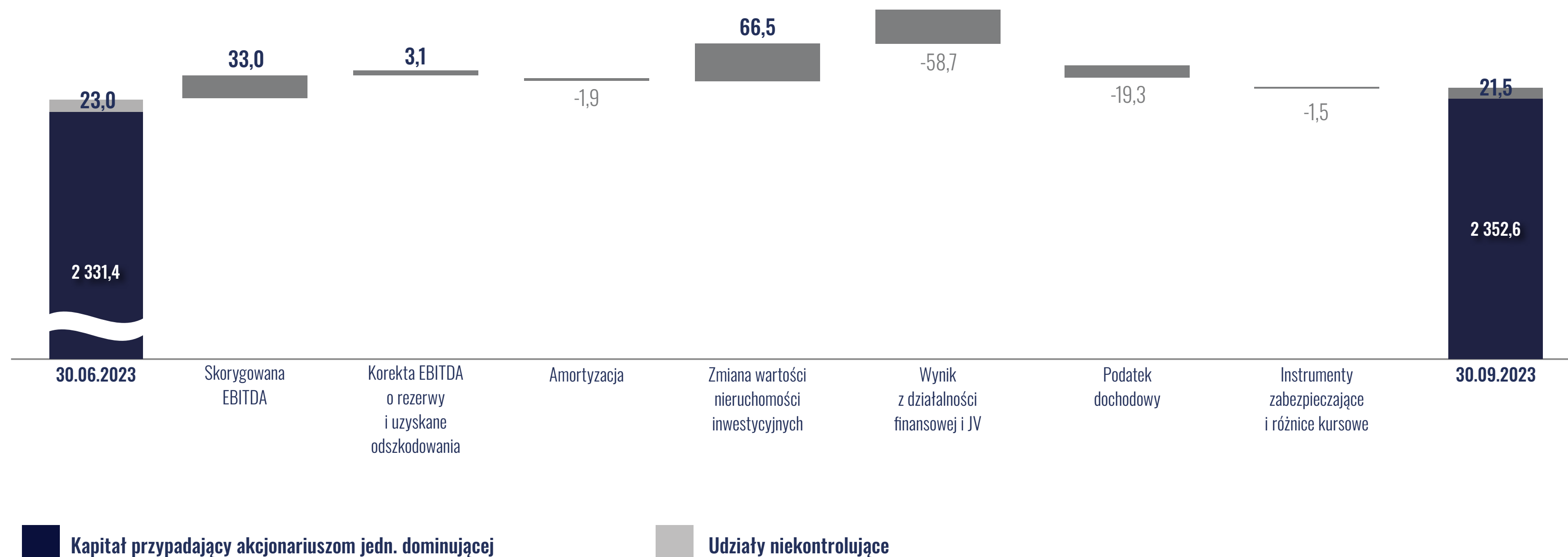


### Zapasy deweloperskie:

- 55,1 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, ŁAN, Kolej NA 19, Osiedle Olimpijczyk II
- -24,8 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 1,0 mln PLN zmiana stawki użytkowania.



## • Kapitał własny



### Ruchy w kapitałach w 3Q2023:

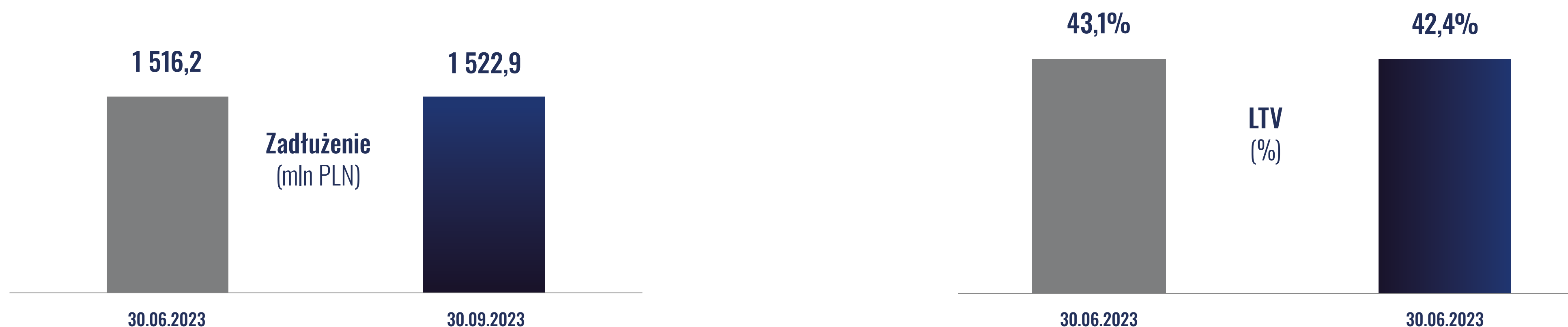
- Kapitał ogółem: 19,7 mln PLN (0,8 %)
- Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 21,2 mln PLN (1,9%)
- Udziały niekontrolujące: -1,5 mln PLN (-6,6 %)

### WYJAŚNIENIA

- Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w trzecim kwartale 2023 roku uległa zwiększeniu o 21,2 mln PLN, w efekcie:
- zrealizowanej straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 22,7 mln PLN,
  - pozostałych całkowitych dochodów w kwocie -1,5 mln PLN.



- **Zadłużenie i LTV**



Na dzień 30 września 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (945,2 mln PLN), obligacje korporacyjne (559,5 mln PLN) oraz pożyczki (18,2 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

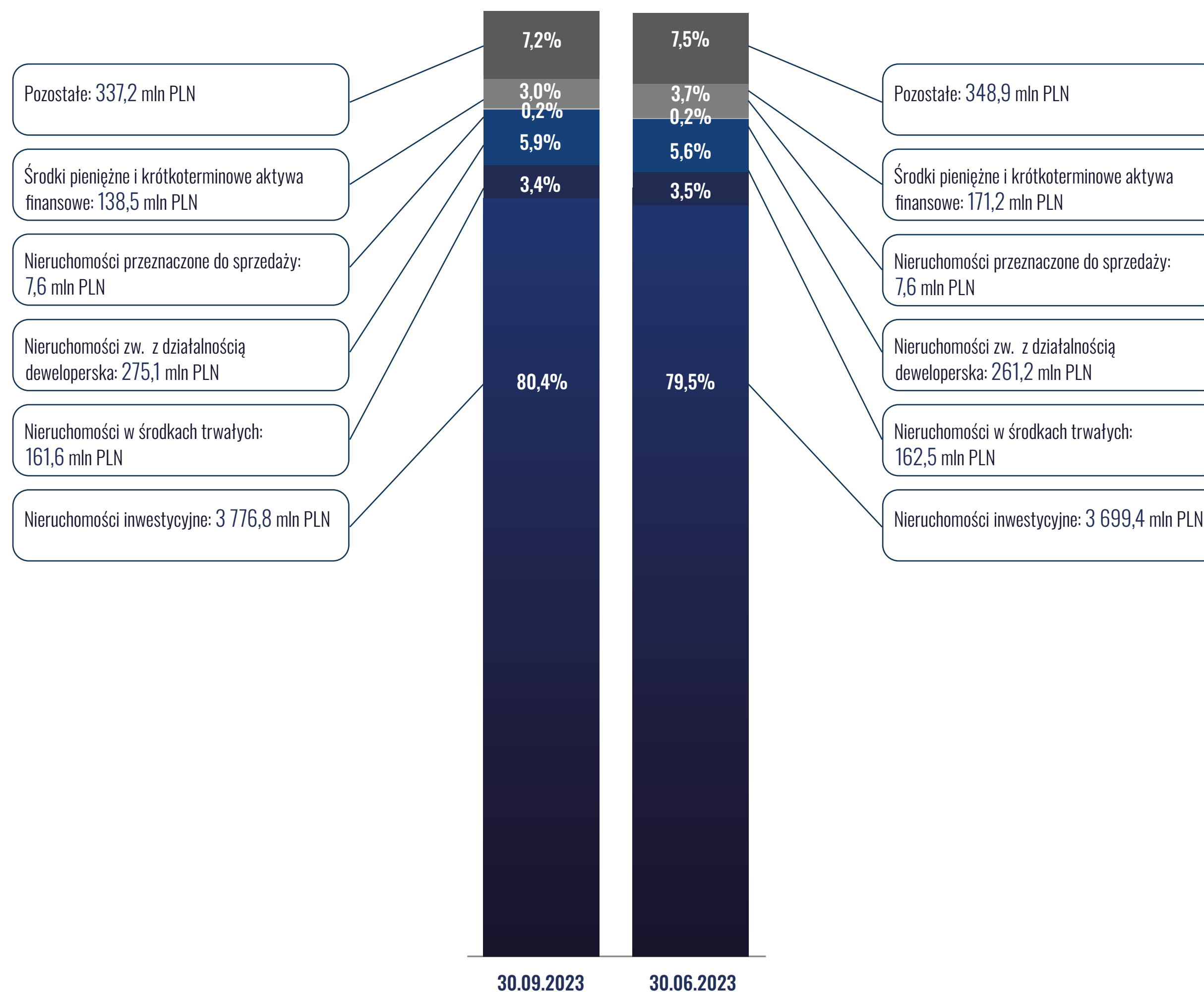
z tytułu umowy kredytów budowlanego i inwestycyjnego.

W dniu 29 września 2023 roku spółka PHN SPV 15 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku spółka PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna uruchomiła kredyt budowlany w kwocie 31,0 mln EUR zgodnie z zawartą w dniu 26 października 2022 roku umową kredytu budowlanego oraz inwestycyjnego. Na dzień 30 września 2023 roku łączna kwota uruchomionego kredytu to 55,7 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 30.09.2023

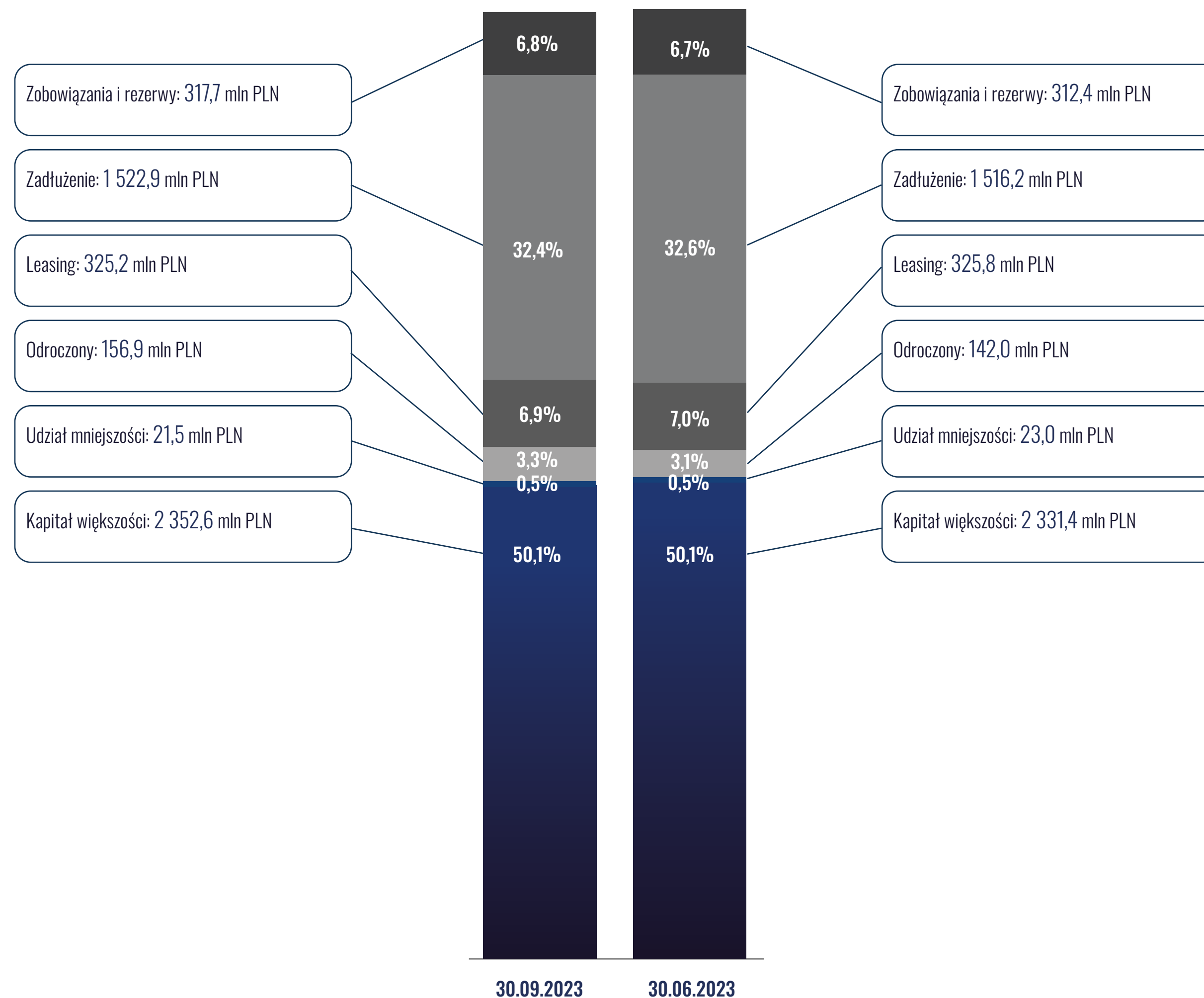
- [1] 7,2% Pozostałe (337,2 mln PLN)
- [2] 3,0% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (138,5 mln PLN)
- [3] 0,2% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (7,6 mln PLN)
- [4] 5,9 % Nieruchomości deweloperskie (275,1 mln PLN)
- [5] 3,4% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (161,6 mln PLN)
- [6] 80,4 % Nieruchomości inwestycyjne (3.776,8 mln PLN)



# DANE FINANSOWE - STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



## • Pasywa



### PASYWA wg. stanu na dzień 30.06.2023

- [1] 6,7% Zobowiązania i rezerwy (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 mniejszości (23,0 mln PLN)
- [6] 50,1% Kapitał kontrolujący (2.331,4 mln PLN)

### PASYWA wg. stanu na dzień 30.09.2023

- [1] 6,8% Zobowiązania i rezerwy (317,7 mln PLN)
- [2] 32,4 % Zadłużenie finansowe (1 522,9 mln PLN)
- [3] 6,9% Leasing (325,2 mln PLN)
- [4] 3,3 % Odroczony podatek dochodowy (156,9 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały mniejszości (21,5 mln PLN)
- [6] 50,1% Kapitał kontrolujący (2.352,6 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>OSIEDLE ŁAN</b>	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	8 132 (172)	2022	2024	82,6
	3	<b>KOLEJ NA 19</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	7 236 (148)	2022	2024	104,4
	4	<b>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II</b>	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	7 920 (132)	2023	2025	59,6
	5	<b>MŁODA BIAŁOŁĘKA II</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	10 685 (181)	2023	2025	96
	6	<b>NAKIELSKA 53 I</b>	Bydgoszcz	Kompleks mieszkaniowy	9 540 (170)	TBC*	TBC*	TBC
	7	<b>JANA PAWŁA II 34</b>	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	2 000 (46)	TBC*	TBC*	TBC
	8	<b>ŁĘŻYCA</b>	Zielona Góra	Kompleks mieszkaniowy	ok. 3 000 (59)	TBC*	TBC*	TBC*
<b>BIURA</b>	9	<b>SKYSAWA I</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 878	2019	2021	644
	10	<b>SKYSAWA II (WIEŻA)</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	24 650	2019	2022	
	11	<b>INTRACO PRIME</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	12	<b>VENA (PRYMASA OFFICE)</b>	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	TBC***	TBC*	TBC
	13	<b>MARINA BY PHN</b>	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	TBC***	TBC*	TBC
<b>HOTELE</b>	14	<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

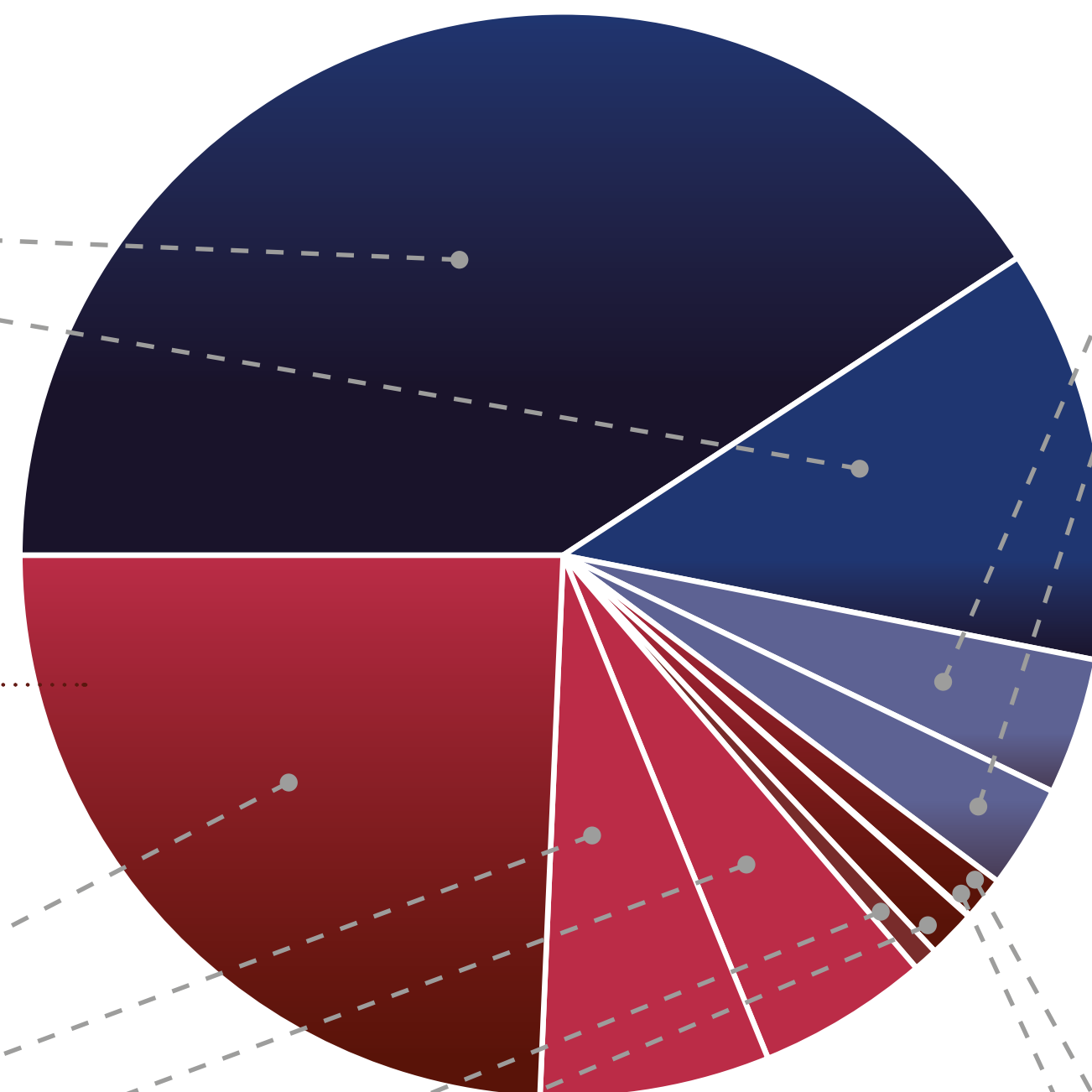
ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 2 702,8 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 40  
 NOI IIIQ 2023<sup>3)</sup>: 97,28 mln PLN YIELD: 6,9%  
 GLA: 310 974 mkw. ; GRUNT: 279 829 mkw.

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

## PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 684,9 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 56  
 NOI IIIQ 2023<sup>3)</sup>: 5,42 mln PLN YIELD: 1,1%  
 GLA: 130 659 mkw. ; GRUNT: 2 731 545 mkw.

**KOMERCYJNE** 4 (28,3%)  
**MIESZKANIOWE** 40 (36,2%)  
**LOGISTYCZNE** 6 (23,7%)  
**MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE** 4 (4,1%)  
**HOTELOWE** 2 (7,8%)



## OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ<sup>2)</sup>: 234,6 mln PLN  
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39  
 NOI IIIQ 2023<sup>3)</sup>: 3,67 mln PLN YIELD: 2,2%  
 GLA: 53 298 mkw. ; GRUNT: 2 991 189 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 IIIQ 2023<sup>3)</sup>: 107,9 tys. PLN YIELD: 0,4%  
 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%

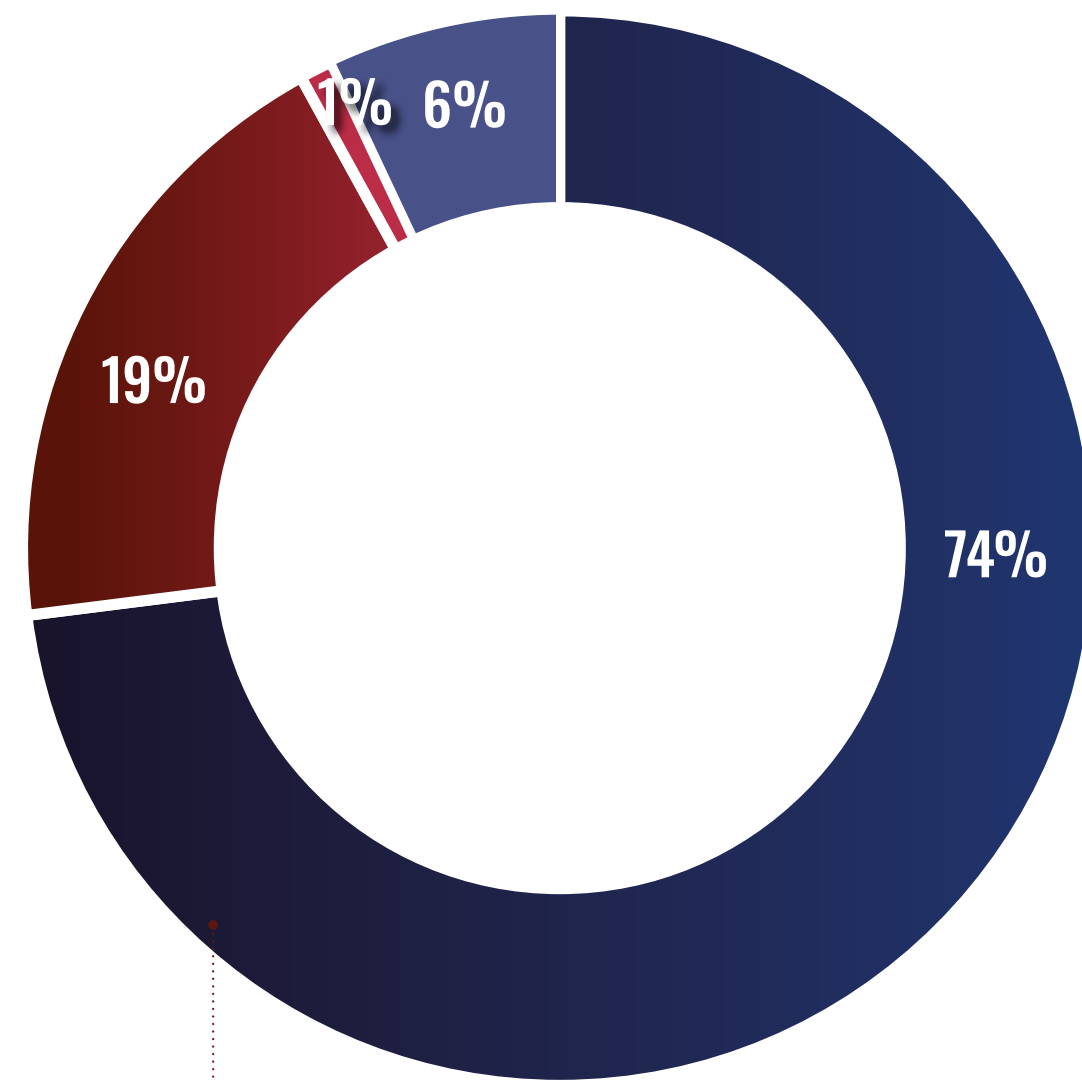
<sup>1)</sup> Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 września 2023 r. Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

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

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

## STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

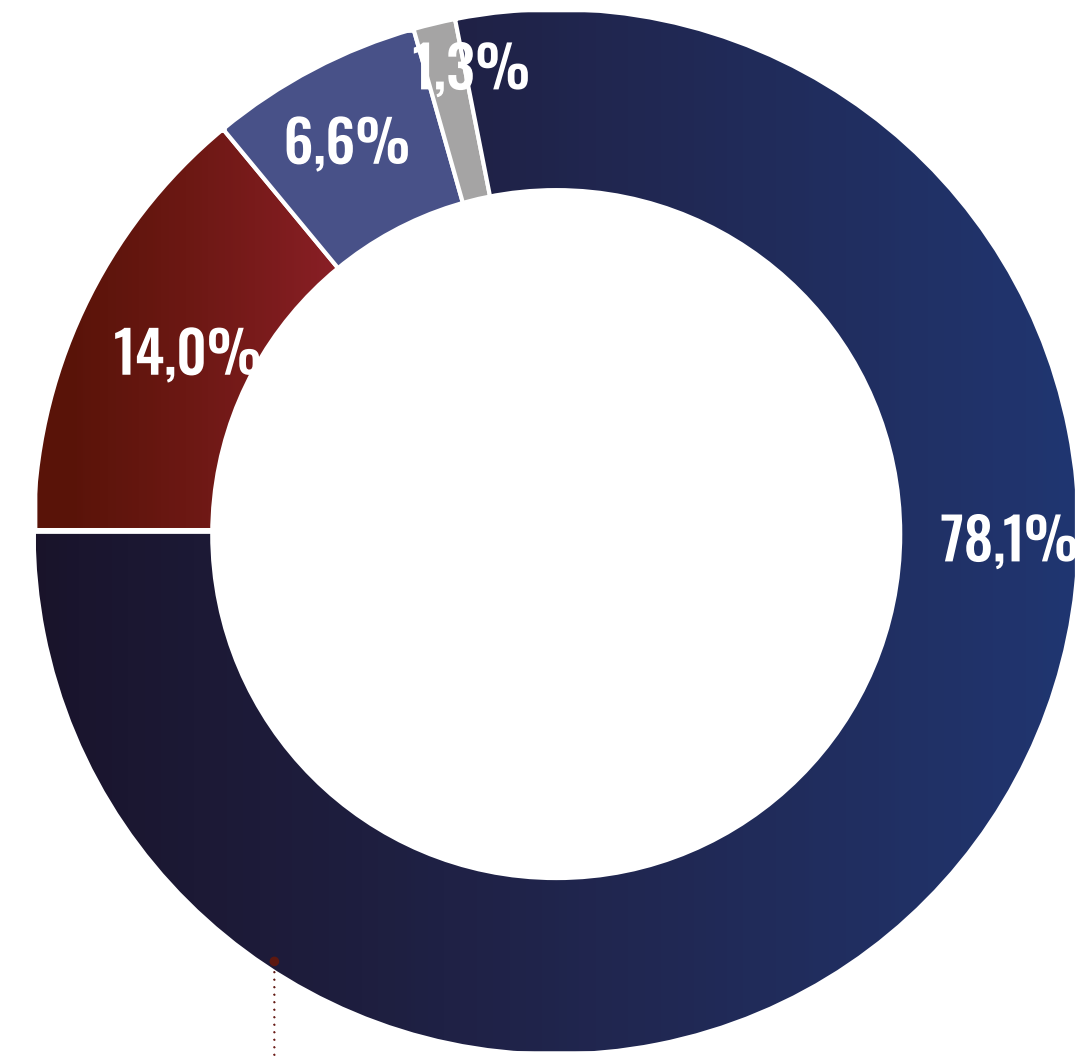
[% wartości godziwej]



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

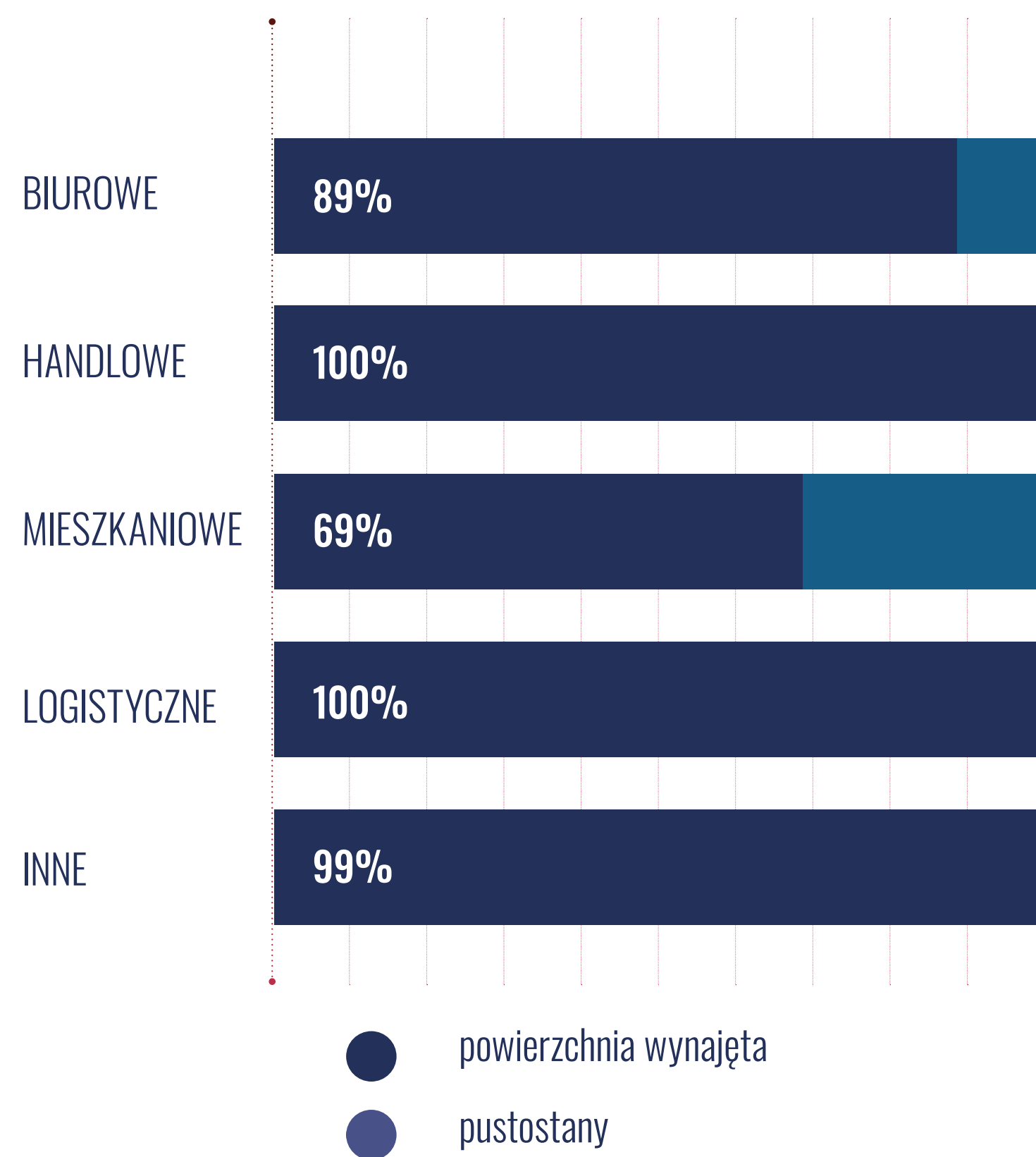
## STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

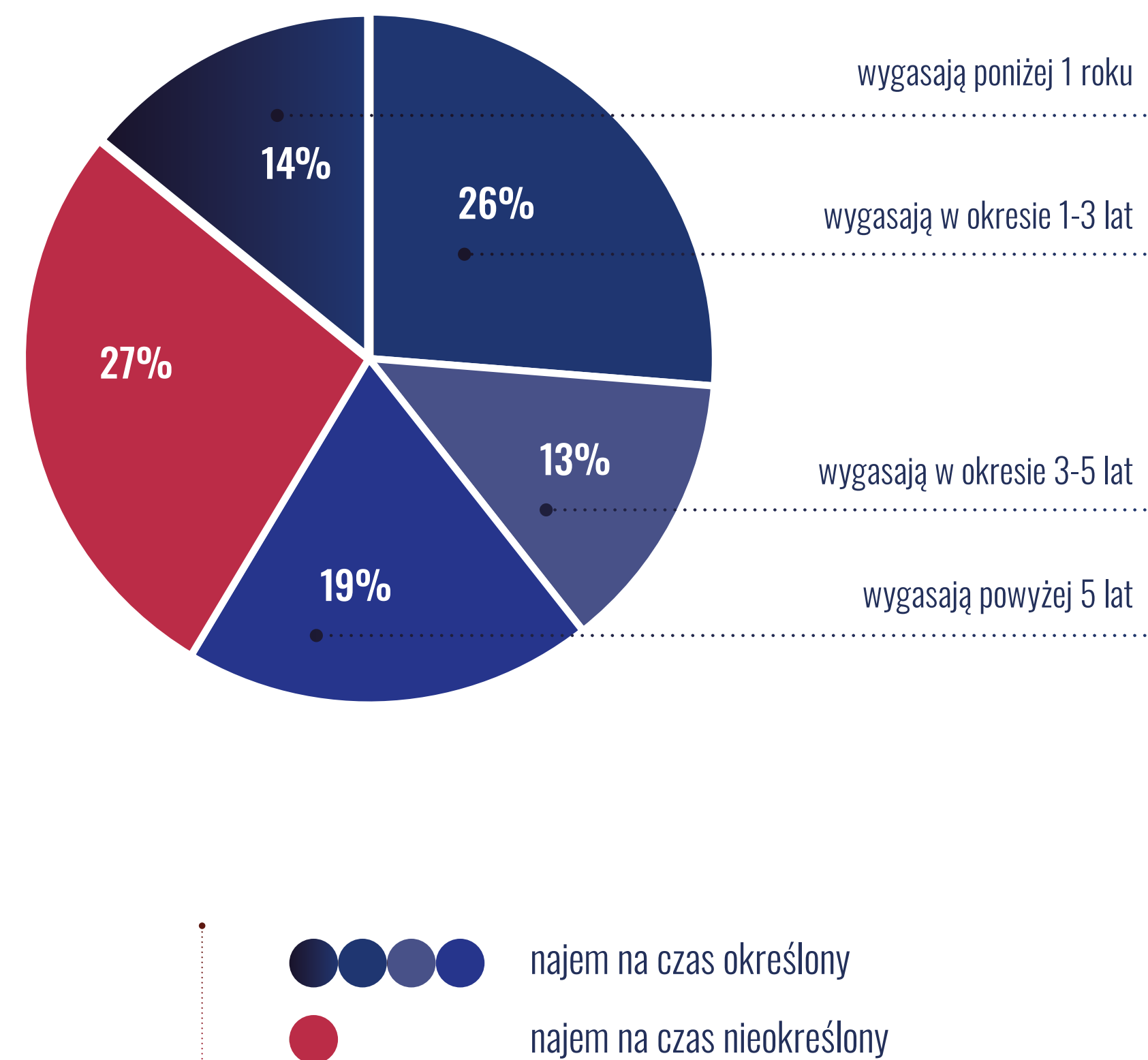


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

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



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



# POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2023\*

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

<b>ZASOBY</b> [mln mkw.]:	<b>6,20</b>	6,63
<b>NOWA PODAŻ</b> [mkw.]:	<b>20 300</b>	119 700
<b>POPYT BRUTTO</b> [mkw.]:	<b>174 000</b>	531 800
<b>POWIERZCHNIA W BUDOWIE</b> [mkw.]:	<b>256 000</b>	458 000
<b>WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW</b> [%]:	<b>10,6</b>	17,3

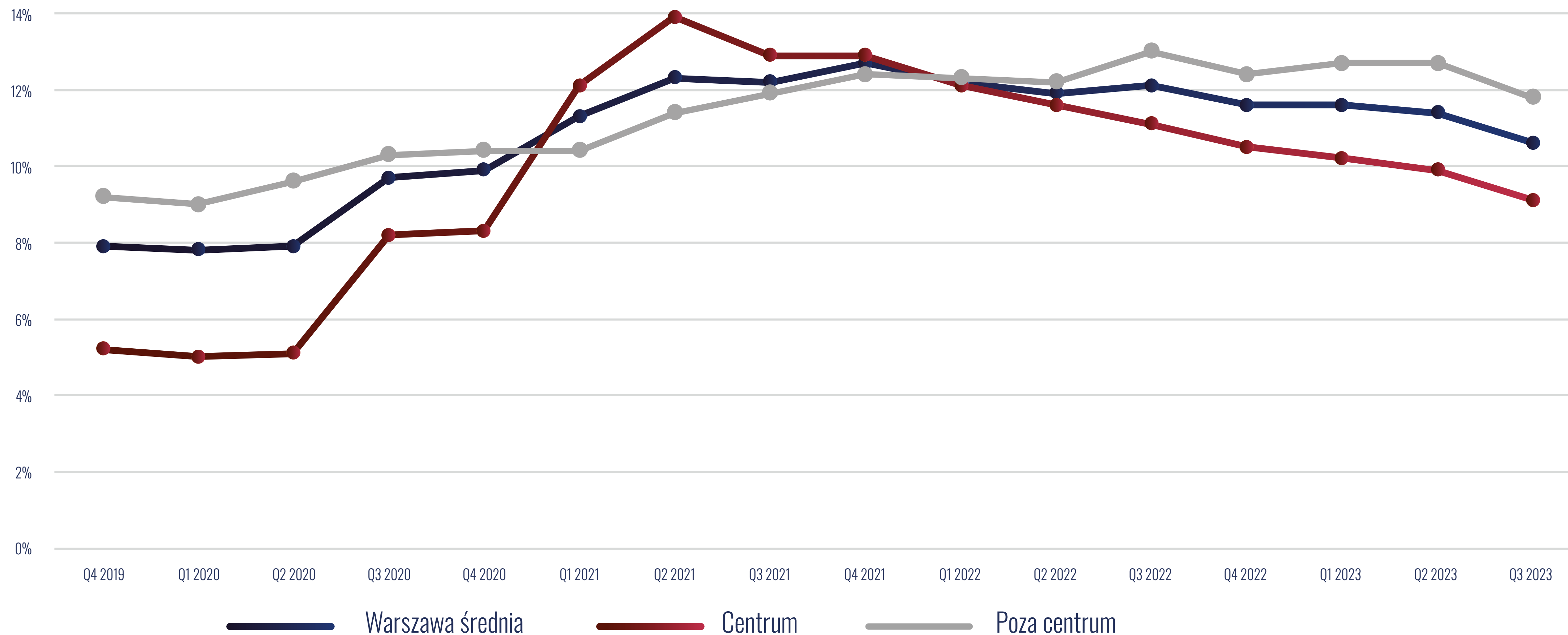
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2023

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

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – III KWARTAŁ 2023\*

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

**10,6%** Warszawa średnia   **9,1%** Centrum   **11,8%** Poza centrum



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



# POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2023\*

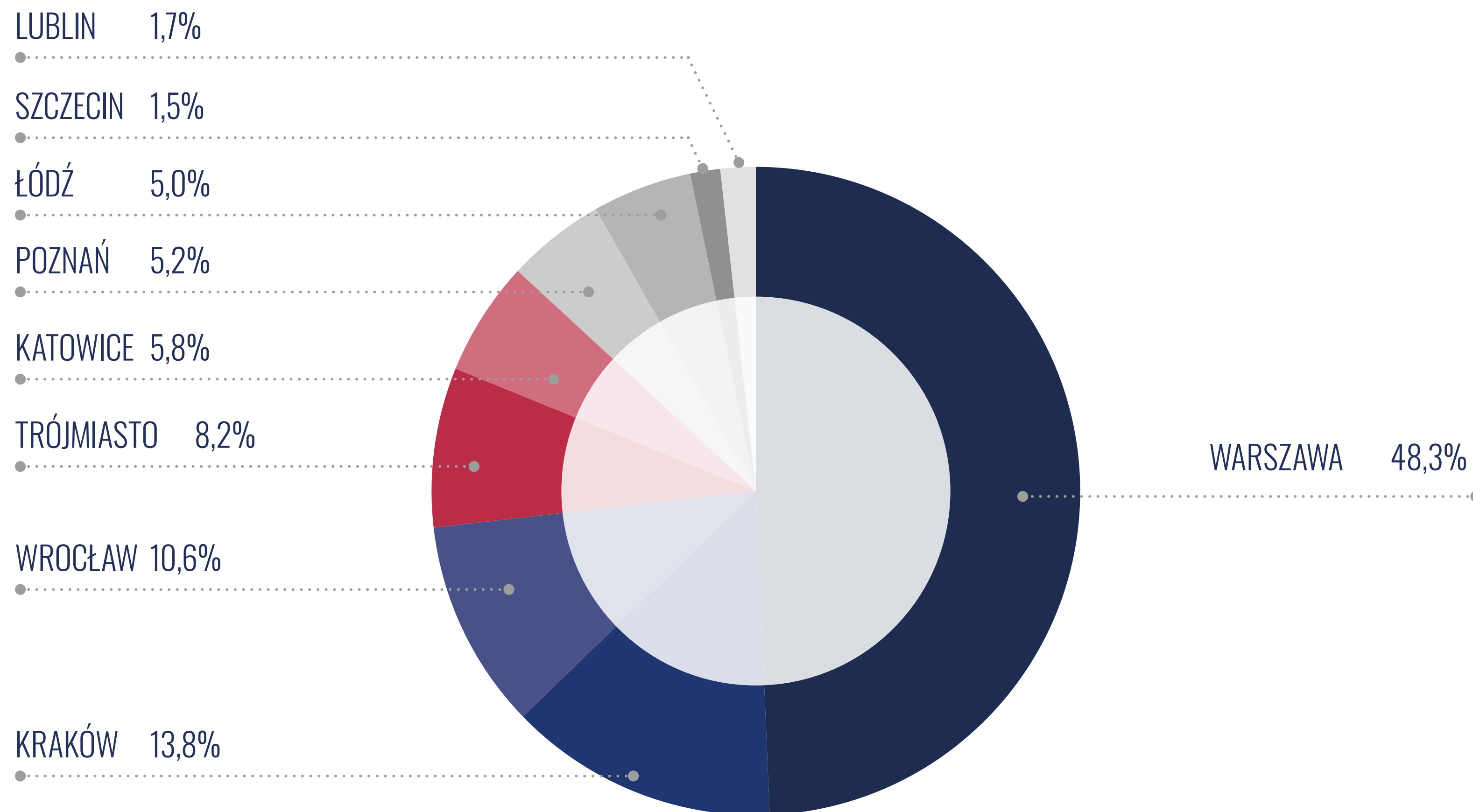
## ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

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	6 200 000	20 300	496 600	458 000	13,5-16,5 / 22-26
KRAKÓW	1 776 600	66 600	121 100	81 000	15,2-16,5
WROCŁAW	1 354 000	75 700	121 900	153 000	13,5-15,75
TRÓJMIASTO	1 046 800	29 800	127 100	56 800	14,0-15,0
KATOWICE	748 500	26 700	45 400	52 800	13,5-15,5
POZNAŃ	661 300	32 400	49 800	63 700	13,5-15,5
ŁÓDŹ	636 700	190	39 500	42 000	12,5-13,75
SZCZECIN	186 500	2 900	13 200	3 900	12,75-13,50
LUBLIN	220 900	0	13 800	5 500	11,5-12,5

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

# POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2023\*

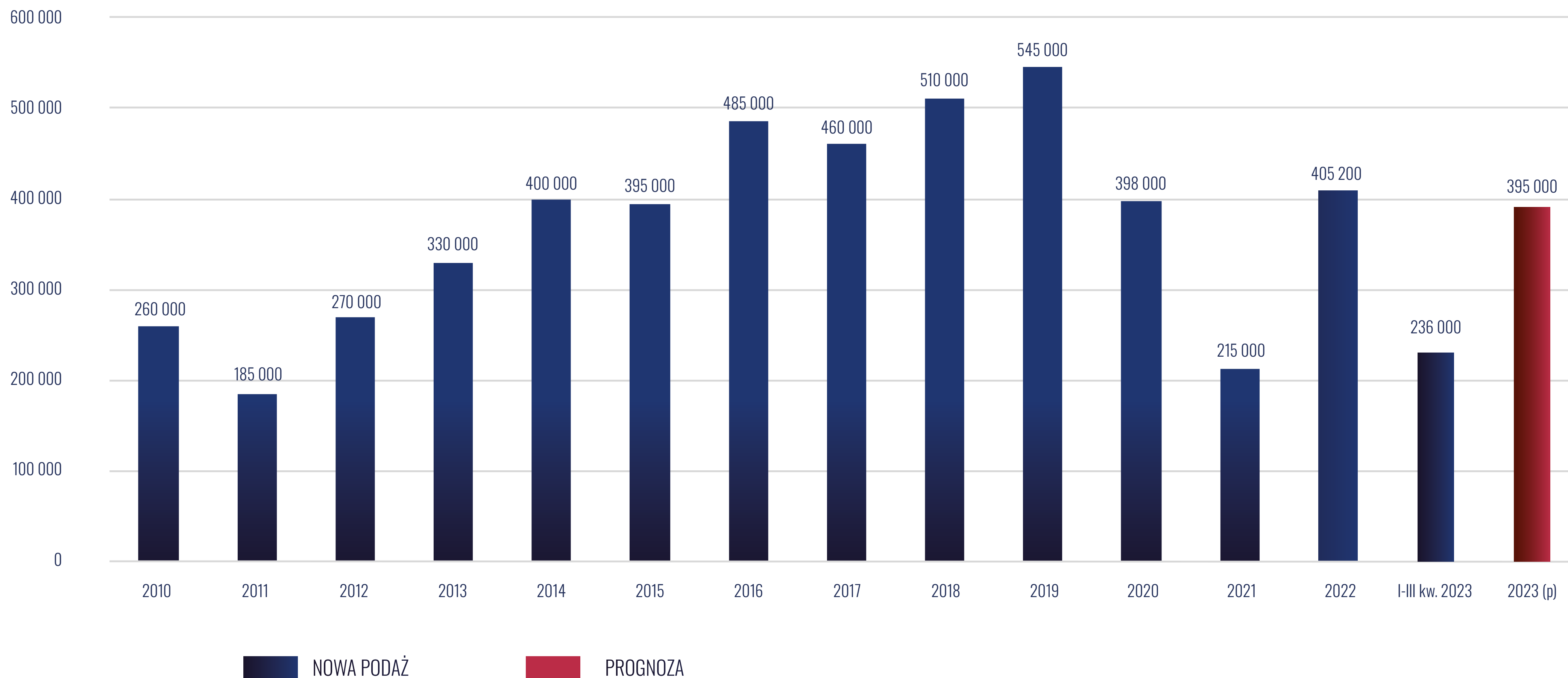
## NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



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

# POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2023\*

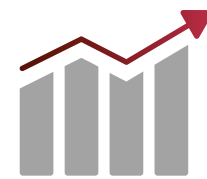
## PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)



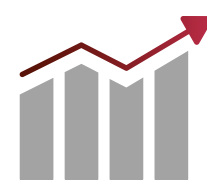
\* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, III kwartał 2023



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Rok zakończony 30 września 2023	Rok zakończony 30 września 2022
I. Przychody operacyjne	418,1	415,5
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53,0	133,0
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	4,6	75,5
IV. Zysk (strata) netto	(46,1)	54,4
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,2)	75,2
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(105,4)	(118,3)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	107,7	(21,7)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	0,1	(64,8)
<b>VIII. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>Stan na 30 września 2023</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2022</b>
IX. Aktywa	4 696,8	4 584,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 460,0	1 284,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	862,7	875,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 352,6	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)	(0,83)	0,60
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,95	47,00

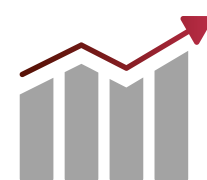


EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	137,8	121,9	13%
Koszty działalności	(90,9)	(86,2)	5%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>46,9</b>	<b>35,7</b>	<b>31%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,7)	(12,3)	20%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>32,2</b>	<b>23,4</b>	<b>38%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	66,5	7,2	824%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,8	(1,6)	-150%
Pozostałe przychody	0,7	6,8	-90%
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,5)	120%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>99,1</b>	<b>35,3</b>	<b>181%</b>
Amortyzacja	1,9	2,1	-10%
<b>EBITDA</b>	<b>101,0</b>	<b>37,4</b>	<b>170%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>33,0</b>	<b>29,3</b>	<b>13%</b>



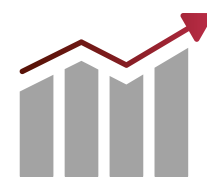
Wyniki finansowe z najmu	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	64,7	50,9	27%
Koszty działalności	(25,1)	(20,8)	21%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>39,6</b>	<b>30,1</b>	<b>32%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,7)	(8,9)	-2%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>30,9</b>	<b>21,2</b>	<b>46%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	66,5	7,2	824%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,8	(1,8)	-144%
Pozostałe przychody	0,5	2,5	-80%
Pozostałe koszty	(0,9)	(0,2)	350%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>97,8</b>	<b>28,9</b>	<b>238%</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	100%
<b>EBITDA</b>	<b>97,9</b>	<b>28,9</b>	<b>239%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>31,2</b>	<b>20,9</b>	<b>49%</b>

# DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU



Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	10,5	1,3	708%
Koszty działalności	(7,3)	(1,1)	564%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>3,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1500%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)	0%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>2,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-1000%</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,1	0,7	-86%
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>2,8</b>	<b>0,4</b>	<b>600%</b>
EBITDA	2,8	0,4	600%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,6</b>	<b>0,5</b>	<b>420%</b>

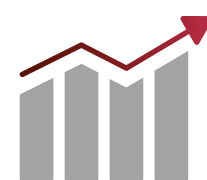
# DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU



Wyniki finansowe z działalności budowlanej	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	52,0	58,2	-11%
Koszty działalności	(49,2)	(55,6)	-12%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>8%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,0)	(1,7)	18%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-11%</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,2	-100%
Pozostałe przychody	0,0	0,6	-100%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,3)	-67%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-50%</b>
Amortyzacja	0,3	0,6	-50%
<b>EBITDA</b>	<b>1,0</b>	<b>2,0</b>	<b>-50%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>-72%</b>

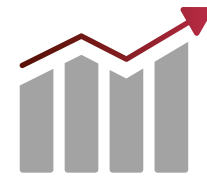


# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Wyniki finansowe z pozostałej działalności	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	10,6	11,5	-8%
Koszty działalności	(9,3)	(8,7)	7%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>	<b>-54%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,2)	0%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,1</b>	<b>2,6</b>	<b>-58%</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,1	3,0	-97%
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	-100%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,1</b>	<b>5,6</b>	<b>-80%</b>
Amortyzacja	1,1	0,9	22%
<b>EBITDA</b>	<b>2,2</b>	<b>6,5</b>	<b>-66%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>1,6</b>	<b>6,5</b>	<b>-75%</b>

# POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q2023	3Q2022	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,3)	(1,0)	230%
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>230%</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0%
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>230%</b>
Amortyzacja	0,4	0,6	-33%
<b>EBITDA</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>625%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>625%</b>