



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU

PREZENTACJA WYNIKOWA
WARSZAWA, 23 MAJA 2024



SPIS TREŚCI

1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2024

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2024

- PODZIAŁ PORTFELA
- TOP NIERUCHOMOŚCI
- LOKALIZACJE
- STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI

3. PROGRAM INWESTYCYJNY GRUPY PHN

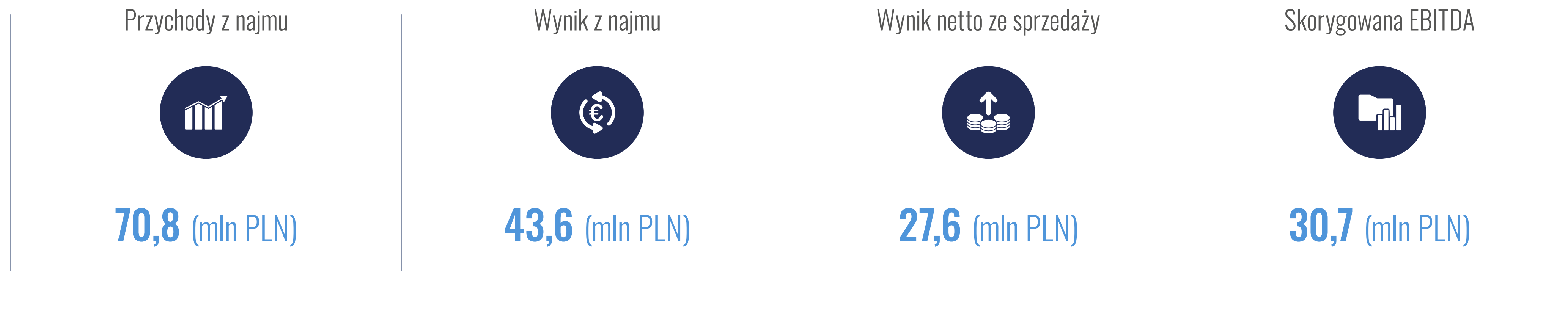
- PROJEKTY BIUROWE
- PROJEKTY LOGISTYCZNE
- PROJEKTY MIESZKANIOWE

4. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I KWARTALE 2024

5. DANE FINANSOWE

6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2024



KLUCZOWE CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI W I KWARTALE 2024



1. Wyższy wynik z najmu o 12,4 mln PLN, wynika głównie ze wzrostu przychodów z najmu nowej powierzchni
2. Skorygowana EBITDA wyższa o 10,8 mln PLN jest głównie efektem wynajmu nowej powierzchni oraz wzrostu stawek czynszowych w konsekwencji ich waloryzacji

1. KLUCZOWE DANE ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU

PORTFEL GRUPY PHN

Wartość portfela



3,5 (mld PLN)

Liczba nieruchomości



152

Zarządzana powierzchnia



500 (tys. mkw.)

Grunty inwestycje



270 (ha)

PROGRAM INWESTYCYJNY

Wybudowana powierzchnia biurowa



78 600 (mkw.)

Powierzchnia biurowa w budowie



15 100 (mkw.)

Liczba wybudowanych mieszkań



1 028 (szt.)

Liczba mieszkań w budowie



753 (szt.)

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2024 ROKU

PODZIAŁ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN POD WZGLĘDEM PLANOWANYCH DZIAŁAŃ

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
<ul style="list-style-type: none">• Liczba nieruchomości: 41• Łączna wartość: 2 484,7 mln PLN• NOI 1Q 2024: 39,0 mln PLN• YIELD 1Q 2024: 6,6%• GLA: 312 tys. mkw.	<ul style="list-style-type: none">• Liczba nieruchomości: 37• Łączna wartość: 231,8 mln PLN• NOI 1Q 2024: 0,7 mln PLN• YIELD 1Q 2024: 1,3%• GLA: 53 tys. mkw.
PROJEKTY INWESTYCYJNE	NA SPRZEDAŻ
<ul style="list-style-type: none">• Liczba nieruchomości: 57• Łączna wartość: 742,0 mln PLN• NOI 1Q 2024: 3,0 mln PLN• YIELD 1Q 2024: 1,7%• GLA: 130 tys. mkw.	<ul style="list-style-type: none">• Liczba nieruchomości: 17• Łączna wartość: 34,8 mln PLN• NOI 1Q 2024: 0,3 mln PLN• YIELD 1Q 2024: 3,7%• GLA: 6 tys. mkw.

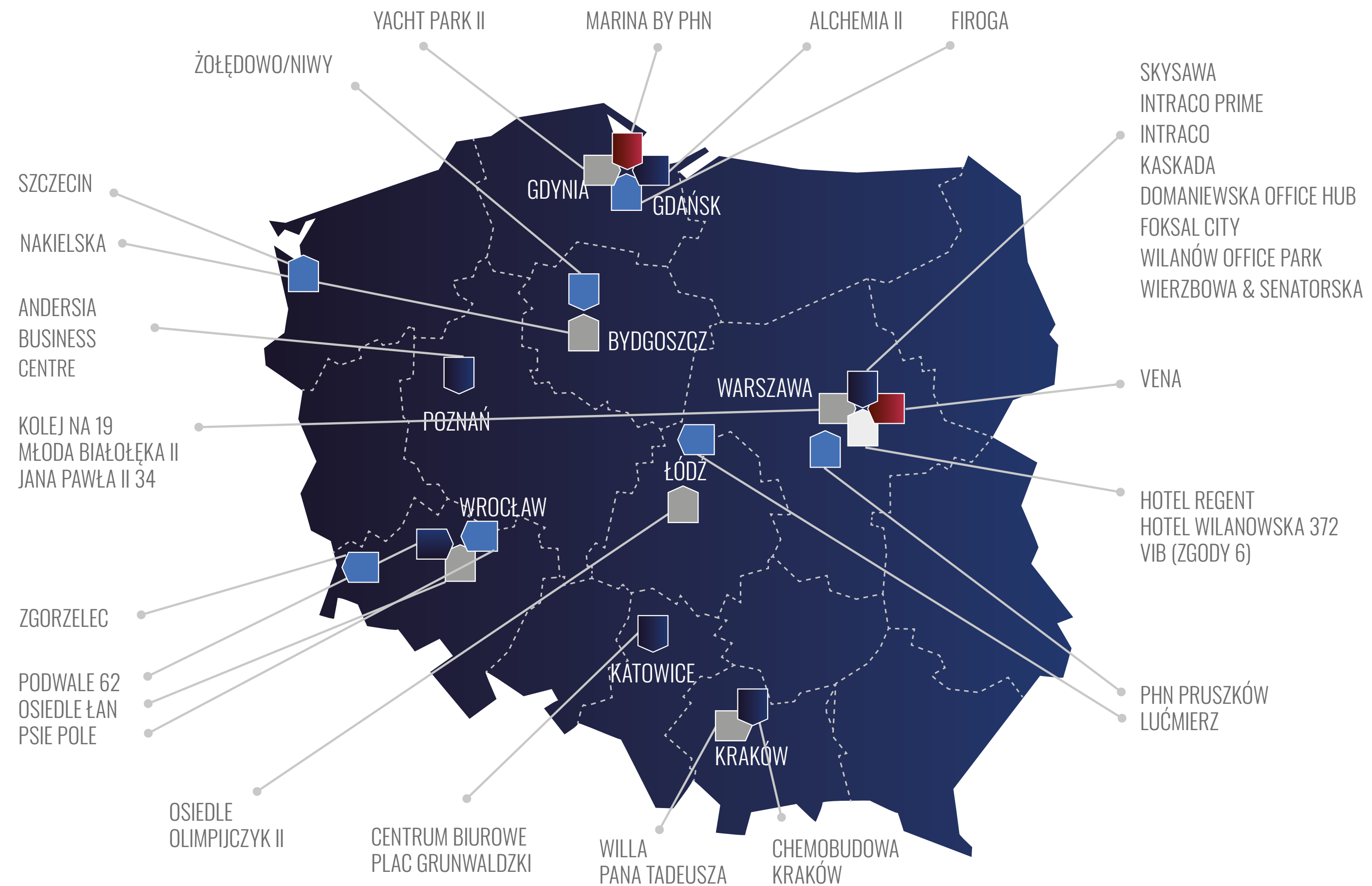
2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2024 ROKU

TOP 10 NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH GRUPY PHN

	NIERUCHOMOŚĆ	LOKALIZACJA	WARTOŚĆ	GLA
1.	SKYSAWA	Warszawa	625 mln PLN	34 500 mkw.
2.	ALCHEMIA II	Gdańsk	226 mln PLN	25 500 mkw.
3.	DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	214 mln PLN	28 150 mkw.
4.	INTRACO PRIME	Warszawa	160 mln PLN	12 900 mkw.
5.	KASKADA	Warszawa	132 mln PLN	17 200 mkw.
6.	ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	131 mln PLN	14 500 mkw.
7.	WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	122 mln PLN	17 500 mkw.
8.	INTRACO	Warszawa	120 mln PLN	28 000 mkw.
9.	WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	92 mln PLN	8 000 mkw.
10.	FOKSAL CITY	Warszawa	42 mln PLN	3 400 mkw.
			1 864 mln PLN	189 650 mkw.

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2024 ROKU

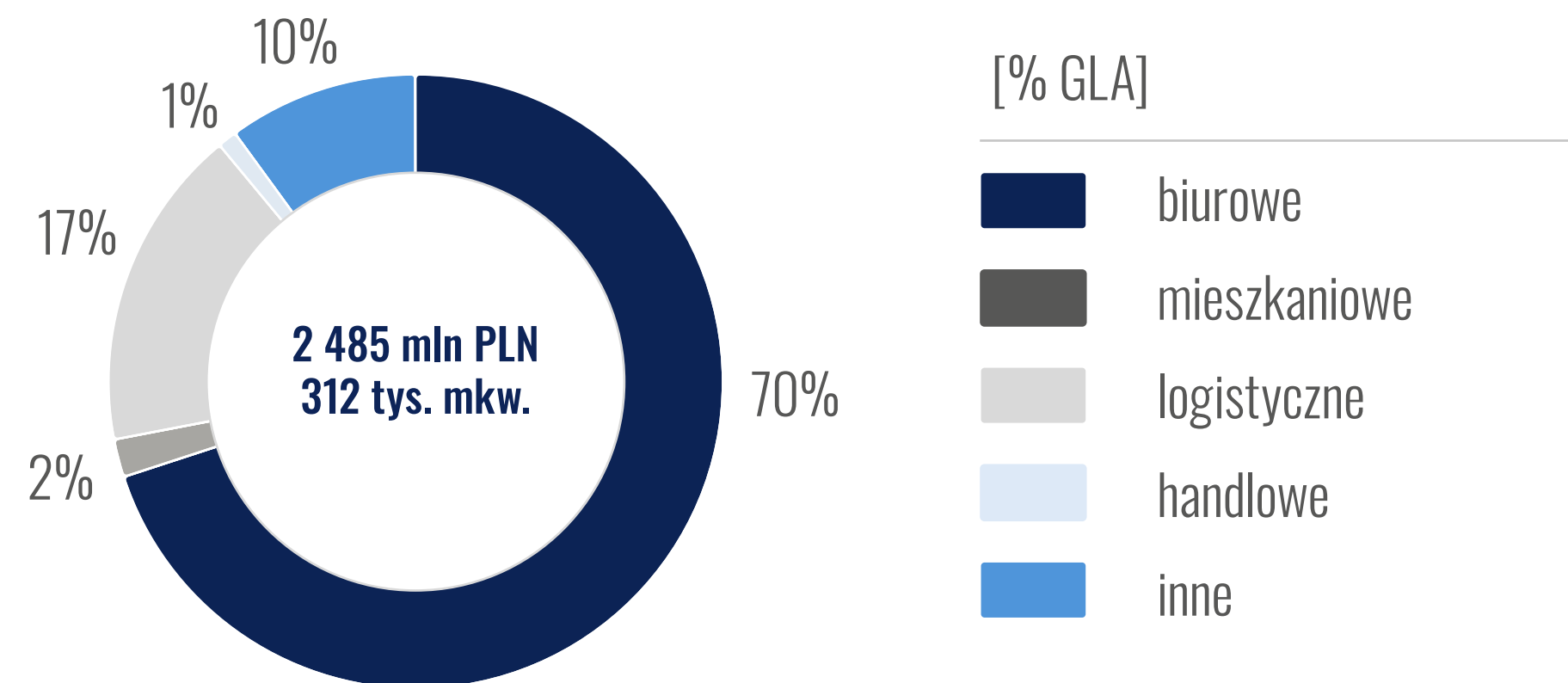
KLUCZOWE LOKALIZACJE NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN



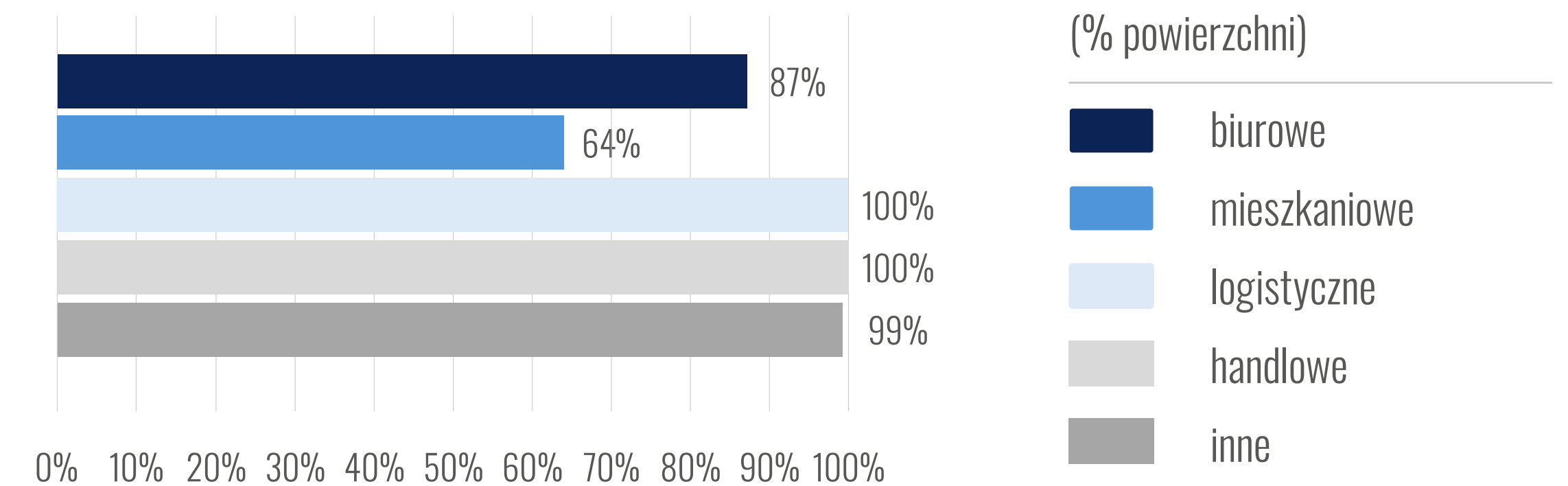
nieruchomości biurowe projekty biurowe projekty mieszkaniowe nieruchomości hotelowe projekty logistyczne

2. PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN W I KWARTALE 2024 ROKU

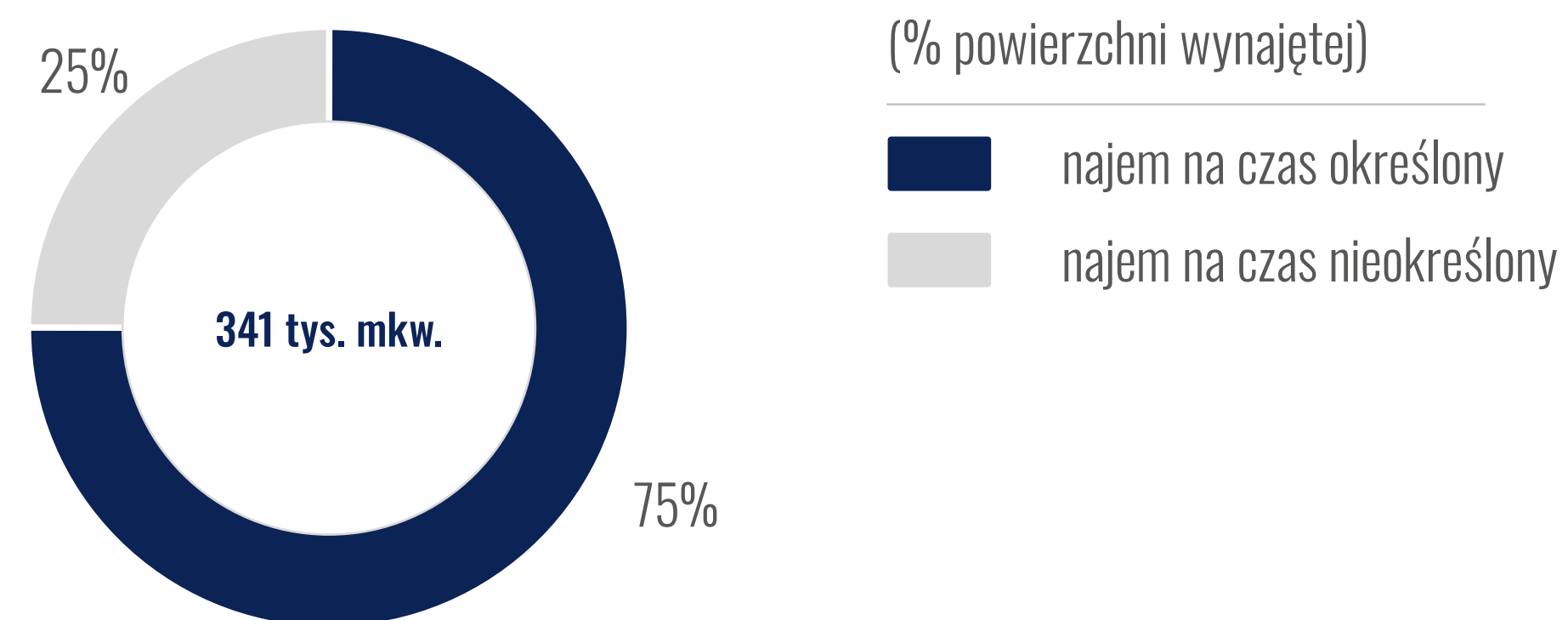
STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU WG WYKORZYSTANIA



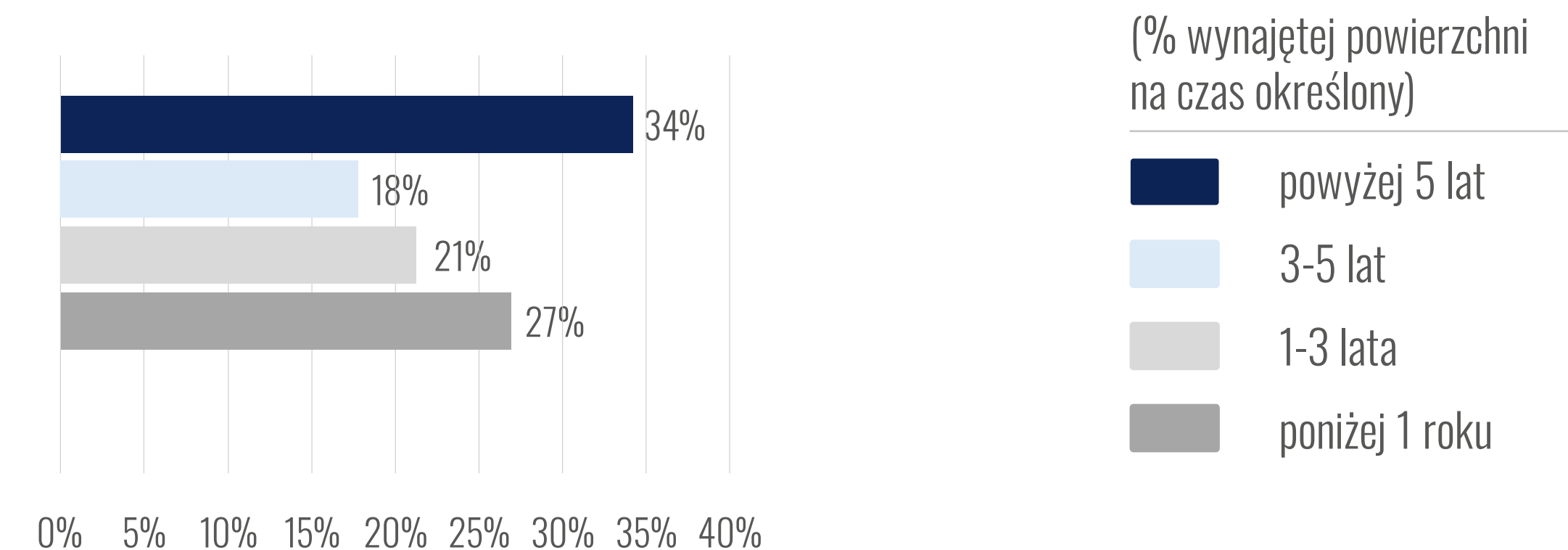
STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU



PODZIAŁ WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI WG OKRESU TRWANIA UMOWY



STRUKTURA UMÓW NAJMU NA CZAS OKREŚLONY



ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW BIUROWYCH

	LOKALIZACJA	GLA	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZT PROJEKTU
PROJEKTY W REALIZACJI					
1. VENA	Warszawa	15 169 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
2. MARINA BY PHN	Gdynia	27 000 mkw.	-	-	-

ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW LOGISTYCZNYCH

	LOKALIZACJA	GLA	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZT PROJEKTU
PROJEKTY PLANOWANE					
1. ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 mkw.	2025	2027	poufne
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN

VENA

GŁÓWNE ATUTY:

Nowoczesny i kameralny biurowiec klasy A
Liczne udogodnienia dla najemców

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: al. Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa
GLA: 15 169 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
Termin zakończenia budowy: 4Q 2025
Koszty projektu: 201,4 mln PLN

VENA



STATUS PRAC:

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.

MARINA BY PHN (W PRZYGOTOWANIU)

GŁÓWNE ATUTY:

Wielofunkcyjny kompleks biurowy
Położenie w nadmorskiej części Gdyni

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: ul. Hryniewickiego 10, Gdynia
GLA: ok. 27 000 mkw.
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

MARINA



STATUS PRAC:

Teren inwestycji objęty będzie konkursem na zagospodarowanie terenów Molo Rybackiego w Gdyni. Dalsze działania dla projektu MARINA BY PHN, w tym m.in. rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych uzależnione będą od panującej sytuacji na rynku najmu.

ZGORZELEC (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Położenie przy autostradzie A4
Projekt w formule JV z Hillwood

PODSTAWOWE PARAMETRY:

GLA: ok. 220 tys. mkw.
Powierzchnia terenu: ok. 45 ha
Termin rozpoczęcia budowy: 2025
Termin zakończenia budowy: 2027
Koszty projektu: poufne

STATUS PRAC:

W marcu 2024 roku uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, a w kwietniu 2024 roku pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.

PARK LOGISTYCZNY ZGORZELEC



PRUSZKÓW II (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Położenie 3 km od węzła Pruszków
Park magazynowy klasy A

PODSTAWOWE PARAMETRY:

GLA: ok. 85 tys. mkw.
Powierzchnia terenu: ok. 18 ha
Termin rozpoczęcia budowy: 2025
Termin zakończenia budowy: 2027
Koszty projektu: 280 mln PLN

STATUS PRAC:

Aktualnie prowadzone są rozmowy z potencjalnym najemcą części powierzchni w ramach planowanego przedsięwzięcia. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.

PRUSZKÓW II



ZESTAWIENIE KLUCZOWYCH PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ	ROZPOCZĘCIE	ZAKOŃCZENIE	KOSZT PROJEKTU
PROJEKTY W REALIZACJI					
1. KOLEJ NA 19	Warszawa	148	2022	2024	105 mln PLN
2. OSIEDLE ŁAN	Wrocław	172	2022	2024	83 mln PLN
3. MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
4. OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	2023	2025	60 mln PLN
5. WILLA PANA TADEUSZA	Kraków	120	2023	2025	99 mln PLN
		753			443 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
1. JANA PAWŁA II 34	Warszawa	46			
2. NAKIELSKA I	Bydgoszcz	170			
3. ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59			
4. YACHT PARK II	Gdynia	131			
5. MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	154			
		560			

KOLEJ NA 19

GŁÓWNE ATUTY:

Nowoczesne osiedle o wyjątkowej architekturze
Funkcjonalna aranżacja stref zielonych

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: ul. Kolejowa 19, Warszawa
Generalny wykonawca: UNIBEP S.A.
PUM: 7 236 mkw. (148 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022
Termin zakończenia budowy: 3Q 2024
Koszty projektu: 105 mln PLN



STATUS PRAC:

Zakończono elewację budynków B, C, D. Trwają prace elewacyjne budynku A. Na ukończeniu są wewnętrzne prace budowlane i instalacyjne w budynkach C i D. Rozpoczęto zagospodarowanie terenu zewnętrznego.

STAN SPRZEDAŻY:

Umowy deweloperskie: **112** Umowy rezerwacyjne: **2** **77%** mieszkań w inwestycji

OSIEDLE ŁAN

GŁÓWNE ATUTY:

Kameralne osiedle mieszkaniowe
Przestrzeń rekreacyjna dla rodzin z dziećmi

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: ul. Zatorska, Wrocław
Generalny wykonawca: CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.
PUM: 8 132 mkw. (172 mieszkania)
Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2022
Termin zakończenia budowy: 2Q 2024
Koszty projektu: 83 mln PLN



STATUS PRAC:

Trwają prace wykończeniowe w budynkach oraz prace nad zagospodarowaniem terenu.

STAN SPRZEDAŻY:

Umowy deweloperskie: **106** Umowy rezerwacyjne: **10** **67%** mieszkań w inwestycji

MŁODA BIAŁOŁĘKA II

GŁÓWNE ATUTY:

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy
Kameralna zabudowa z przestronnym patio

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna
Generalny wykonawca: ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.
PUM: 10 617 mkw. (181 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2023
Termin zakończenia budowy: 2Q 2025
Koszty projektu: 96 mln PLN

STATUS PRAC:

W lutym bieżącego roku generalny wykonawca rozpoczął prace budowlane. Trwa wykonywanie płyty fundamentowej.



STAN SPRZEDAŻY:

Umowy deweloperskie: **59** Umowy rezerwacyjne: **15** **41%** mieszkań w inwestycji

OSIEDLE OLIMPIJCZYK II

GŁÓWNE ATUTY:

Kameralne osiedle mieszkaniowe
Położenie w zielonej okolicy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 119 i 121
Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.
PUM: 7 920 mkw. (132 mieszkania)
Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2023
Termin zakończenia budowy: 1Q 2025
Koszty projektu: 60 mln PLN

STATUS PRAC:

Trwają prace konstrukcyjne, budowa murów, montaż okien oraz instalacji w budynkach. Rozpoczęto prace ziemne przy realizacji garaży.



STAN SPRZEDAŻY:

Umowy deweloperskie: **42** Umowy rezerwacyjne: **7** **37%** mieszkań w inwestycji

WILLA PANA TADEUSZA

GŁÓWNE ATUTY:

Kameralne osiedle mieszkaniowe
Liczne udogodnienia i usługi w parterach

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Kraków, ul. Pana Tadeusza
Generalny Wykonawca: CHEMOBUDOWA-KRAKÓW S.A.
PUM: 7 305 mkw. (120 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2024
Termin zakończenia budowy: 4Q 2025
Koszty projektu: 99 mln PLN

STATUS PRAC:

19 lutego 2024 roku rozpoczęto roboty budowlane osiedla, które realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem. Sprzedaż mieszkań jeszcze się nie rozpoczęła.

WILLA
PANA
TADEUSZA



JANA PAWŁA II 34 (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Kameralna inwestycja mieszkaniowa w sercu Warszawy
Nowoczesna architektura i prestiżowe apartamenty

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Warszawa, al. Jana Pawła II 34
Generalny Wykonawca: TBC
PUM i PUU: ok. 2 400 mkw. (46 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

STATUS PRAC:

W marcu 2023 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.

JANA
PAWŁA II 34



NAKIELSKA I (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Położenie niemal w centrum miasta
Tereny zielone wokół osiedla

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Bydgoszcz, ul. Nakielska
Generalny Wykonawca: TBC
PUM : 9 540 mkw. (170 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

STATUS PRAC:

W listopadzie 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy. Trwają prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy.

NAKIELSKA BYDGOSZCZ



ŁĘŻYCA I (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Kameralne osiedle mieszkaniowe
Położenie w zielonej okolicy

PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Zielona Góra - Łężyca
PUM i PUU: ok. 3 383 mkw. (59 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

STATUS PRAC:

Złożono wniosek o pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. W maju 2024 r. ogłoszono postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy. Trwają prace projektowe kolejnych etapów inwestycji.

ŁĘŻYCA ZIELONA GÓRA



YACHT PARK II (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Osiedle z widokiem na marinę
Prestizowy kompleks apartamentów



PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Gdynia, ul. Arkadiusza Rybickiego
Generalny Wykonawca: TBC
PUM: ok. 9 855 mkw. (131 mieszkań)
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

STATUS PRAC:

W marcu 2024 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

MŁODA BIAŁOŁĘKA III (PROJEKT PLANOWANY)

GŁÓWNE ATUTY:

Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy
Kameralna zabudowa z przestronnym patio



młoda
BIAŁOŁĘKA
GEODEZYJNA



PODSTAWOWE PARAMETRY:

Lokalizacja: Warszawa, ul. Geodezyjna
Generalny Wykonawca: TBC
PUM: ok. 8 400 mkw. (154 mieszkania)
Termin rozpoczęcia budowy: TBC
Termin zakończenia budowy: TBC
Koszty projektu: TBC

STATUS PRAC:

Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Ogłoszono postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.

1. PRZYŁĄCZE DLA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ

Polski Holding Nieruchomości inwestuje w odnawialne źródła energii rozwijając nową linię biznesową tj. segment fotowoltaiczny. Pierwsza farma o niemal 28 MW mocy zainstalowanej powstanie przy miejscowości Owińska w gminie Czerwonak w Wielkopolsce. Firma otrzymała warunki przyłącza planowanej instalacji OZE do sieci elektroenergetycznej, kluczowy dokument, warunkujący przeprowadzenie inwestycji.



PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: Owińska, gm. Czerwonak, woj. Wielkopolskie
- Powierzchnia: ok. 30 ha
- Estymowana moc: 28 MW
- Estymowana produkcja energii: ok. 30 GWh rocznie



2. UZGODNIENIA DROGOWE DLA INWESTYCJI W ZGORZELCU

Spółka powołana przez PHN i Hillwood uzyskała pozytywną decyzję na realizację inwestycji drogowej. Droga ta będzie łączyła zjazd z autostrady A4 oraz drogę krajową nr 30 z drogą wojewódzką nr 351 w Zgorzelcu. Na podstawie zawartej umowy drogowej z Gminą Zgorzelec i pozytywnej decyzji na realizację inwestycji drogowej, planowane jest rozpoczęcie prac budowlanych w drugim kwartale bieżącego roku.



PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Lokalizacja: Zgorzelec
- Łącznik dróg: zjazd z A4 oraz DK 30 z DW 351 w Zgorzelcu
- Planowane rozpoczęcie budowy: II kw. 2024 r.
- Planowany termin realizacji: 2025 r.



3. EMISJA OBLIGACJI O WARTOŚCI 230 MLN ZŁ

Polski Holding Nieruchomości pozyskał 230 mln zł z emisji obligacji korporacyjnych. Pieniądze zostaną przeznaczone na sfinansowanie nowych inwestycji w segmencie biurowym i logistycznym oraz refinansowanie części zadłużenia.

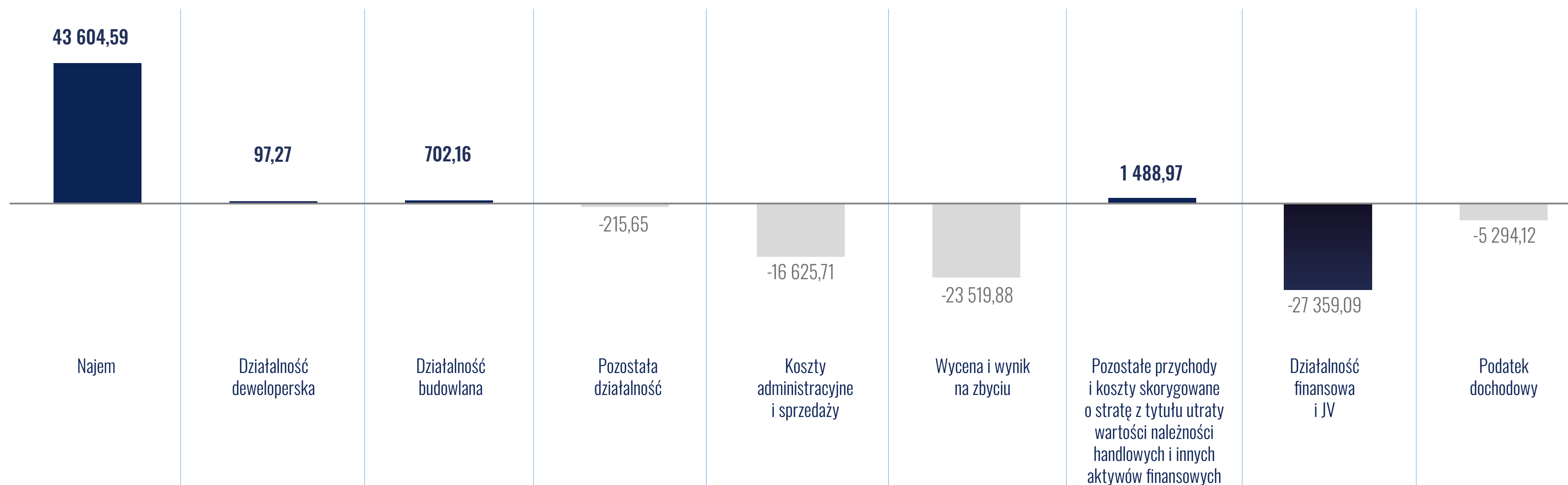


PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Data emisji: 5 marca 2024 r.
- Data wykupu: 5 marca 2027 r.
- Oprocentowanie: zmienne, oparte o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,90%
- Średnia stopa redukcji: 4,78%



WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (TYS PLN)

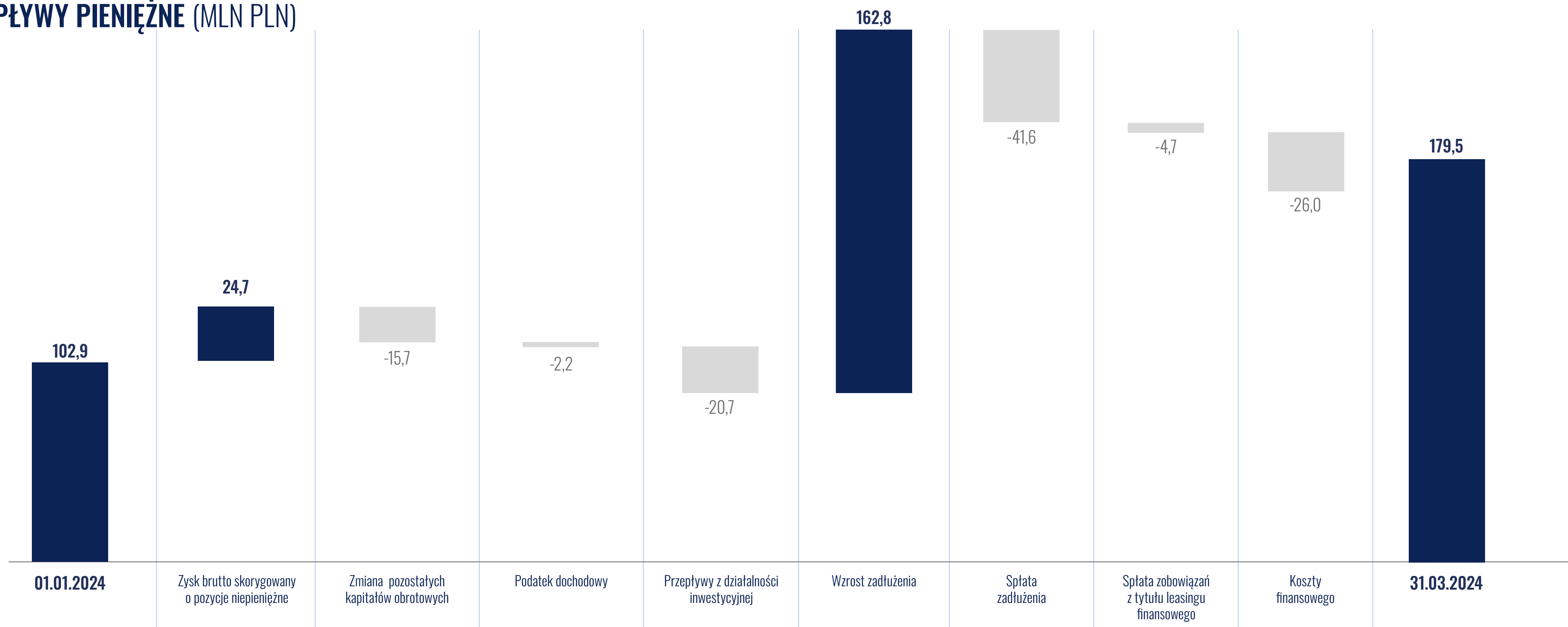


W okresie 1 kwartału 2024 roku Grupa zrealizowała stratę netto na poziomie 27,1 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 43,6 mln PLN,
- wypracowania zysku z działalności deweloperskiej na poziomie 0,1 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 0,7 mln PLN z działalności budowlanej,
- wypracowania straty z pozostałej działalności na poziomie 0,2 mln PLN,

- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 16,6 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 23,5 mln PLN,
- wypracowania dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 0,6 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej i JV w kwocie 27,4 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 5,3 mln PLN.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE (MLN PLN)



Przepływy pieniężne w 1Q 2024 roku

W okresie 1 kwartału 2024 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 6,8 mln PLN, które wynikały z:

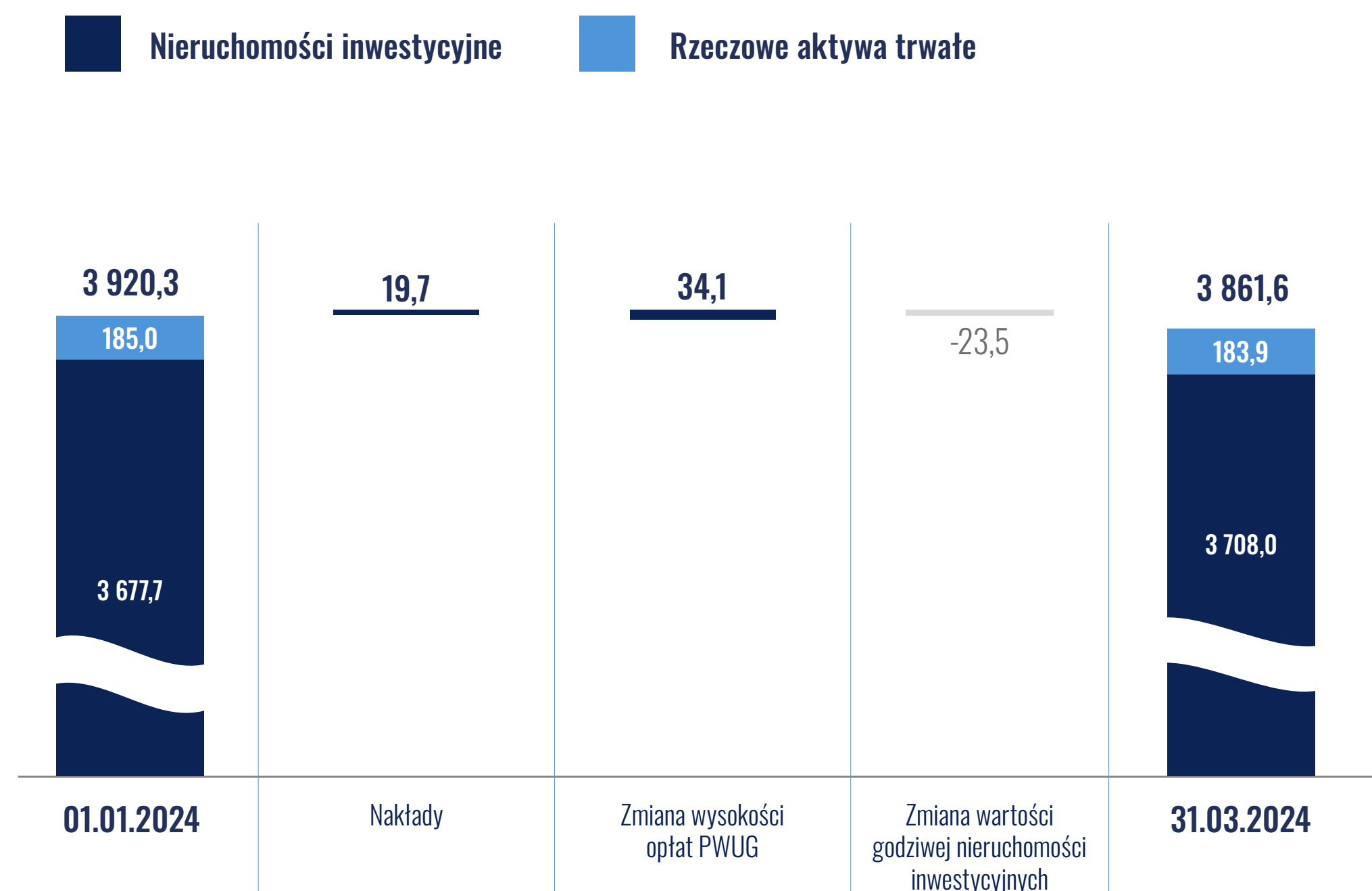
- poniesienia straty brutto w kwocie 21,8 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 46,5mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 15,7 mln PLN,
- zapłaty 2,2 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 1 kwartale 2024 w kwocie 20,7 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 18,2 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,9 mln PLN
- udzielonych pożyczek w kwocie 1,6 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 90,5 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 5,0 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 157,8 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 46,3 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 26,0 mln PLN.

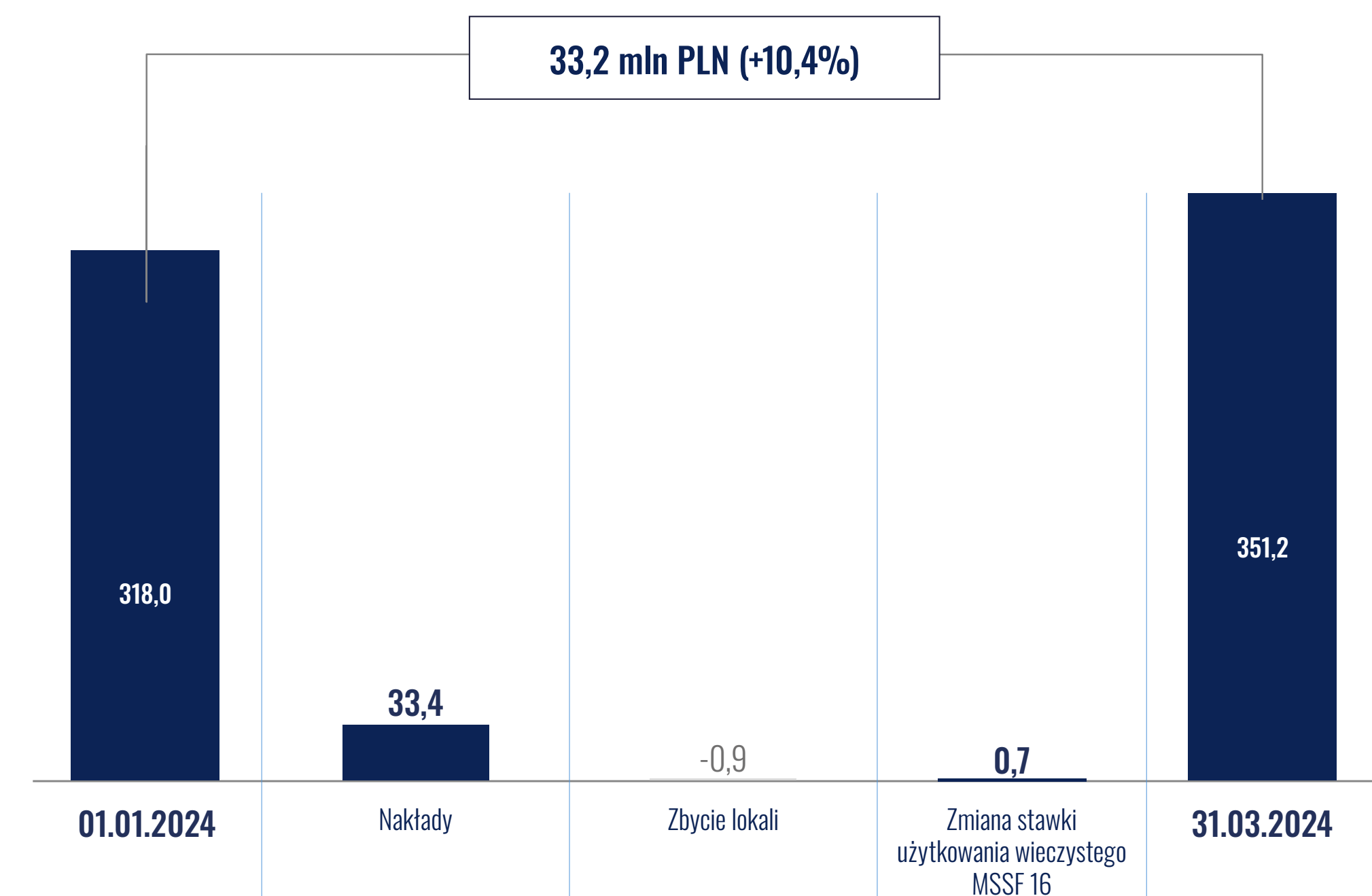
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (MLN PLN)



WYJAŚNIENIA

- 19,7 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- -23,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 34,1 mln PLN zmiana wysokości opłat PWUG.

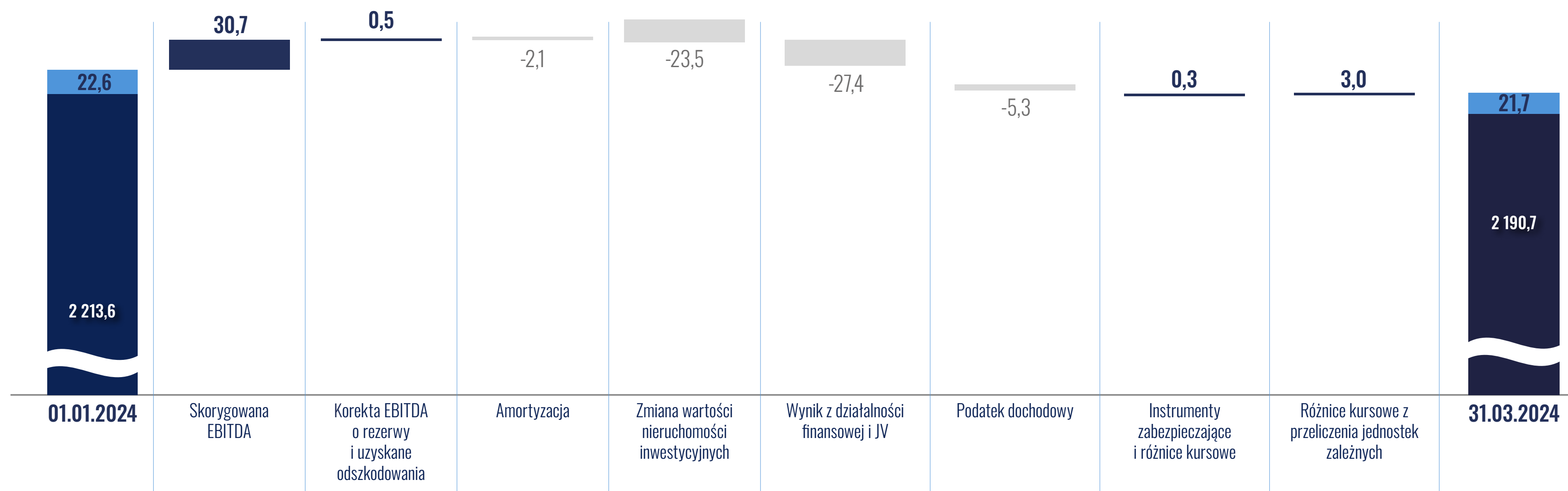
ZAPASY DEWELOPERSKIE (MLN PLN)



WYJAŚNIENIA

- 33,4 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Młoda Białołęka II, ŁAN, Kolej NA 19, Osiedle Olimpijczyk II
- -0,9 mln PLN związanych ze zbyciem lokali,
- 0,7 mln PLN zmiana stawki użytkowania.

KAPITAŁY WŁASNE (MLN PLN)



Ruchy na kapitałach w 2024:

Kapitał ogółem: -23,8 mln PLN (-1,1 %)

Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: -22,9 mln PLN (-0,2%)

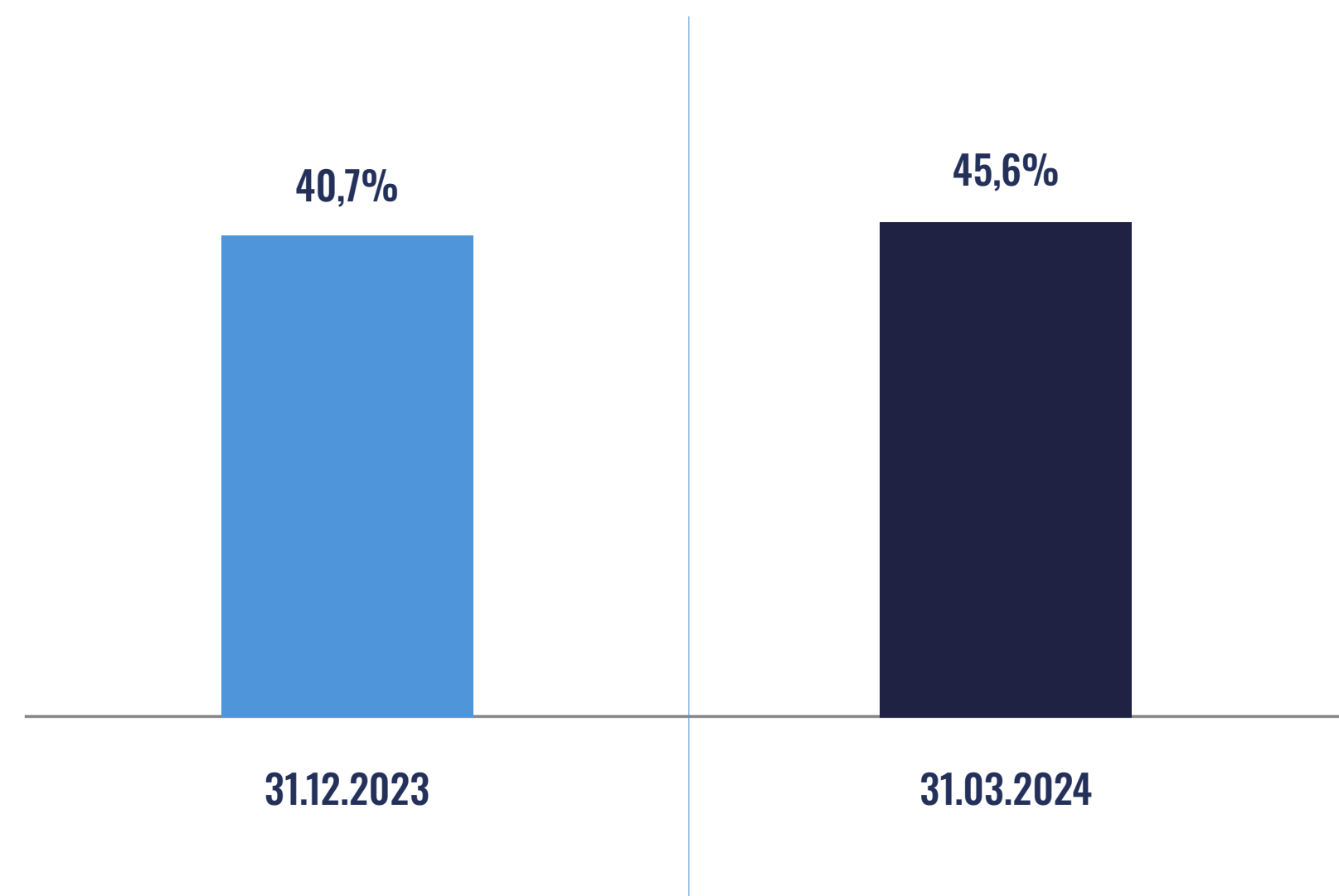
Udziały niekontrolujące: -0,9 mln PLN (4,0 %)

WYJAŚNIENIA

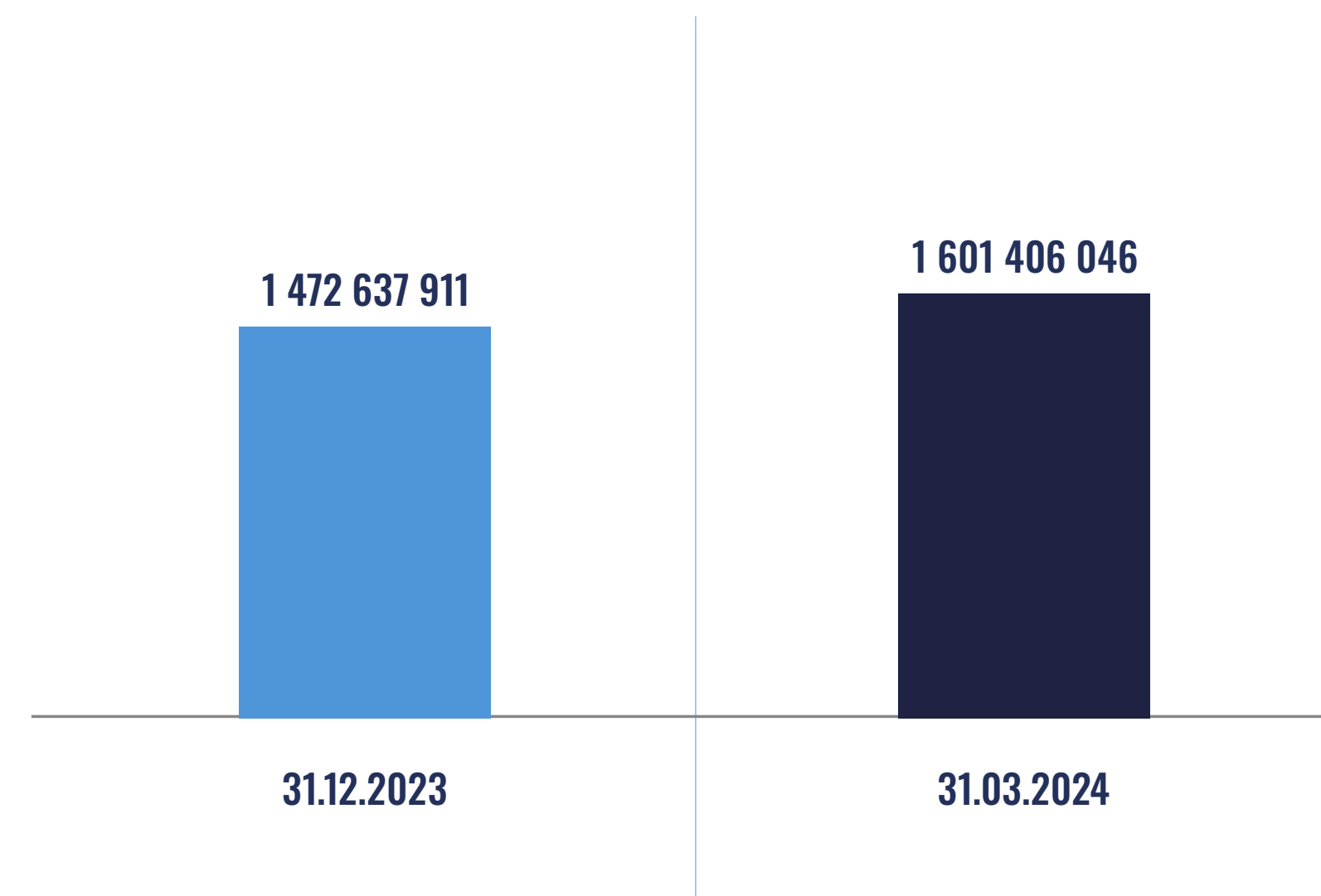
Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 1 kwartale 2024 roku uległa zmniejszeniu o 22,9 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanej straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 26,2 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 3,3 mln PLN.

LTV



ZADŁUŻENIE



Na dzień 31 marca 2024 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (870,7 mln PLN), obligacje korporacyjne (715,1 mln PLN) oraz pożyczki (15,6 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe oraz transakcje CAP, zabezpieczające przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Dnia 18 marca 2024 roku PHN SPV 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu z dnia 1 września 2014 roku wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 czerwca 2024 roku. W dniu 5 marca 2024 roku spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wyemitowała 230 000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 230 000 000 PLN – obligacje wyemitowane w ramach programu emisji obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1 000 000 000 PLN w każdym momencie trwania programu, w trybie oferty publicznej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalano w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,90%. Ponadto Spółka w dniu 5 marca 2024 roku nabyła w celu umorzenia 72 176 obligacji własnych serii B, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2020 roku, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Łączna wartość nominalna transakcji wyniosła 72 176 000 PLN.

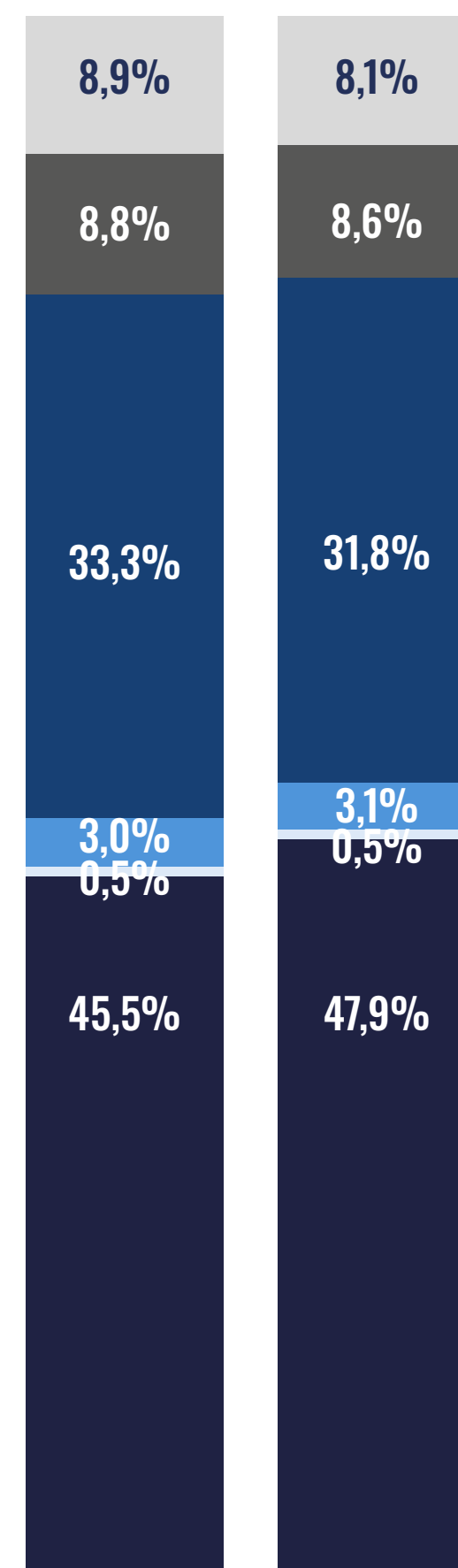
5. DANE FINANSOWE

AKTYWA



31.03.2024 31.12.2023

PASYWA



31.03.2024 31.12.2023

AKTYWA (MLN PLN)	31.03.2024		31.12.2023	
Pozostałe	346,6	7,2%	309,3	6,6%
Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe	239,9	5,0%	155,7	3,4%
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	4,5	0,1%	4,5	0,1%
Nieruchomości deweloperskie	351,2	7,3%	318,0	6,9%
Nieruchomości w środkach trwałych	159,4	3,3%	160,6	3,5%
Nieruchomości inwestycyjne	3 708,0	77,1%	3 677,7	79,5%
	4 809,6	100%	4 625,9	100%

PASYWA (MLN PLN)	31.03.2024		31.12.2023	
Zobowiązania i rezerwy	428,0	8,9%	375,3	8,1%
Zadłużenie finansowe	1 601,4	33,3%	1 472,7	31,8%
Leasing	423,9	8,8%	398,7	8,6%
Odroczony podatek dochodowy	143,9	3,0%	143,0	3,1%
Udziały mniejszościowe	21,7	0,5%	22,6	0,5%
Kapitał kontrolujący	2 190,7	45,5%	2 213,6	47,9%
	4 809,6	100%	4 625,9	100%

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE (MLN PLN)

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	rok zakończony 31 MARCA 2024	rok zakończony 31 MARCA 2023
I. Przychody operacyjne	133,7	137,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5,6	8,1
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(21,8)	(7,4)
IV. Zysk (strata) netto	(27,1)	(8,5)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6,8	(8,9)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20,7)	(110,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	90,5	92,2
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	76,6	(26,8)
	Stan na 31 MARCA 2024	Stan na 31 GRUDNIA 2023
IX. Aktywa	4 809,6	4 625,9
X. Zobowiązania długoterminowe	1 588,0	1 351,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 009,2	1 038,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 190,7	2 213,6
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)	-0,51	-3,15
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,77	43,22

DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA – WYNIK (MLN PLN)

EBITDA NA DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Przychody ze sprzedaży	133,7	137,3	-3%
Koszty działalności	(89,5)	(103,1)	-13%
Wynik brutto ze sprzedaży	44,2	34,2	29%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,6)	(15,6)	6%
Wynik netto ze sprzedaży	27,6	18,6	48%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(23,5)	(10,0)	135%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,9	(0,4)	-325%
Pozostałe przychody	1,2	0,5	140%
Pozostałe koszty	(0,6)	(0,6)	0%
Wynik z działalności operacyjnej	5,6	8,1	-31%
Amortyzacja	2,1	2,0	5%
EBITDA	7,7	10,1	-24%
SKORYGOWANA EBITDA	30,7	19,9	54%

NAJEM – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z NAJMU	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Przychody ze sprzedaży	70,8	57,0	24%
Koszty działalności	(27,2)	(25,8)	5%
Wynik brutto ze sprzedaży	43,6	31,2	40%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,2)	(9,8)	4%
Wynik netto ze sprzedaży	33,4	21,4	56%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(23,5)	(10,0)	135%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,6	(0,4)	-500%
Pozostałe przychody	0,6	0,2	200%
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,3)	33%
Wynik z działalności operacyjnej	11,7	10,9	7%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	11,7	10,9	7%
SKORYGOWANA EBITDA	34,7	20,7	67%

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Przychody ze sprzedaży	1,3	8,0	-84%
Koszty działalności	(1,2)	(6,6)	-82%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	1,4	-93%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(1,1)	-27%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,7)	0,3	-333%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,1	0,2	-50%
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	100%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	0,4	-250%
EBITDA	(0,6)	0,4	-250%
SKORYGOWANA EBITDA	(0,6)	0,4	-250%

DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA – WYNIK SEGMENTU (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Przychody ze sprzedaży	51,3	63,2	-19%
Koszty działalności	(50,6)	(61,2)	-17%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,7	2,0	-65%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,9)	16%
Wynik netto ze sprzedaży	(1,5)	0,1	-1600%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,7)	0,0	-100%
Pozostałe przychody	0,5	0,1	400%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	0%
Wynik z działalności operacyjnej	(1,8)	0,1	-1900%
Amortyzacja	0,4	0,1	300%
EBITDA	(1,4)	0,2	-800%
SKORYGOWANA EBITDA	(1,4)	0,2	-800%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK (MLN PLN)

WYNIKI FINANSOWE Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Przychody ze sprzedaży	10,3	9,1	13%
Koszty działalności	(10,5)	(9,5)	11%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,2)	(0,4)	-50%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(0,2)	-50%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,3)	(0,6)	-50%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0	0%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0%
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	0%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,4)	(0,7)	-43%
Amortyzacja	1,3	1,6	-19%
EBITDA	0,9	0,9	0%
SKORYGOWANA EBITDA	0,9	0,9	0%

NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (MLN PLN)

NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	1Q2024	1Q2023	DYNAMIKA
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,3)	(2,6)	27%
Wynik netto ze sprzedaży	(3,3)	(2,6)	27%
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0%
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,3)	(2,6)	27%
Amortyzacja	0,4	0,3	33%
EBITDA	(2,9)	(2,3)	26%
SKORYGOWANA EBITDA	(2,9)	(2,3)	26%

KLUCZOWE INFORMACJE

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA [mln mkw.]: 6,24

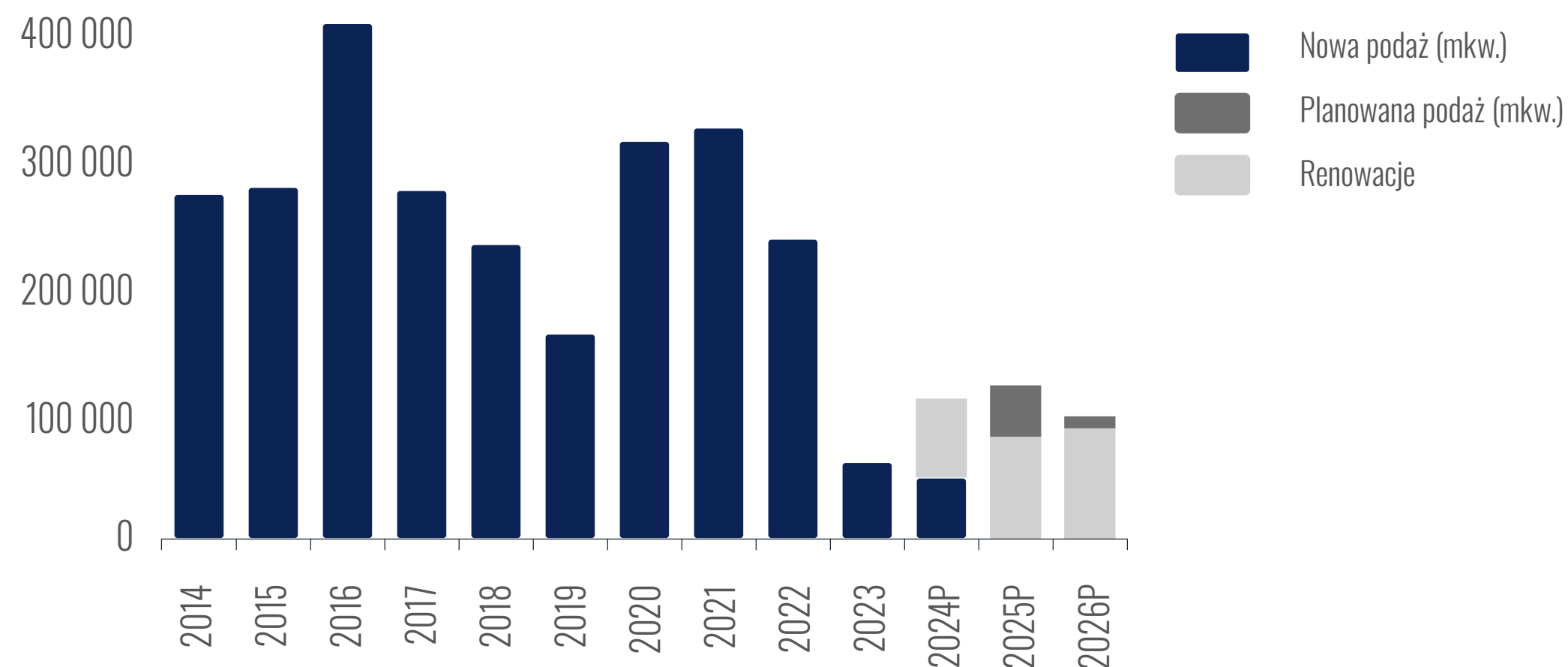
NOWA PODAŻ [mkw.]: 48 700

POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]: 280 000

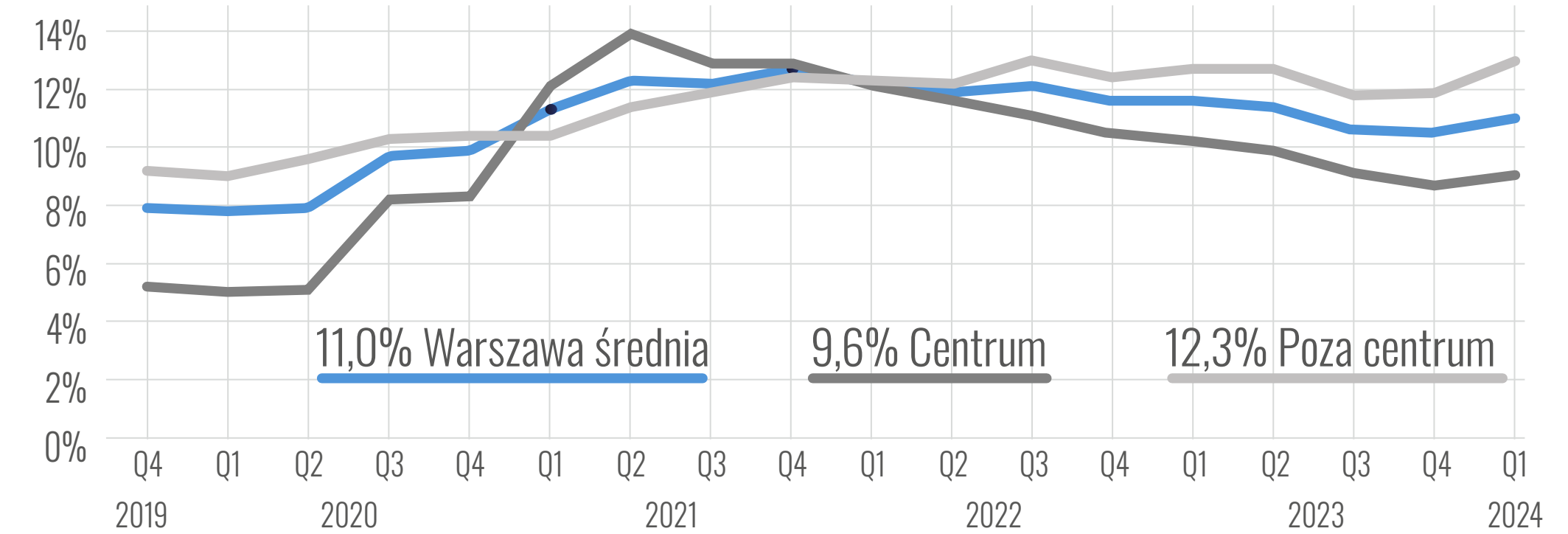
POPYT BRUTTO [mkw.]: 139 400

CZYN SZ PRIME [mkw./m-c]: 29 EUR

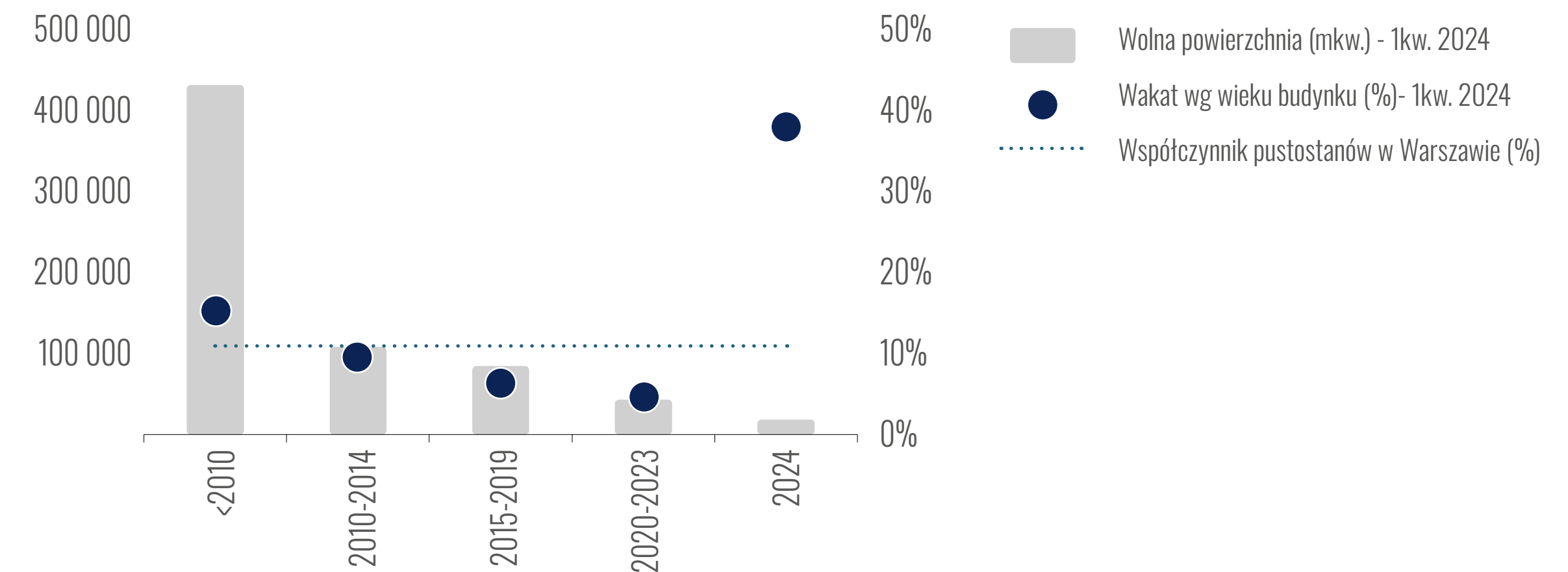
NOWA PODAŻ (mkw.)



POZIOM PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



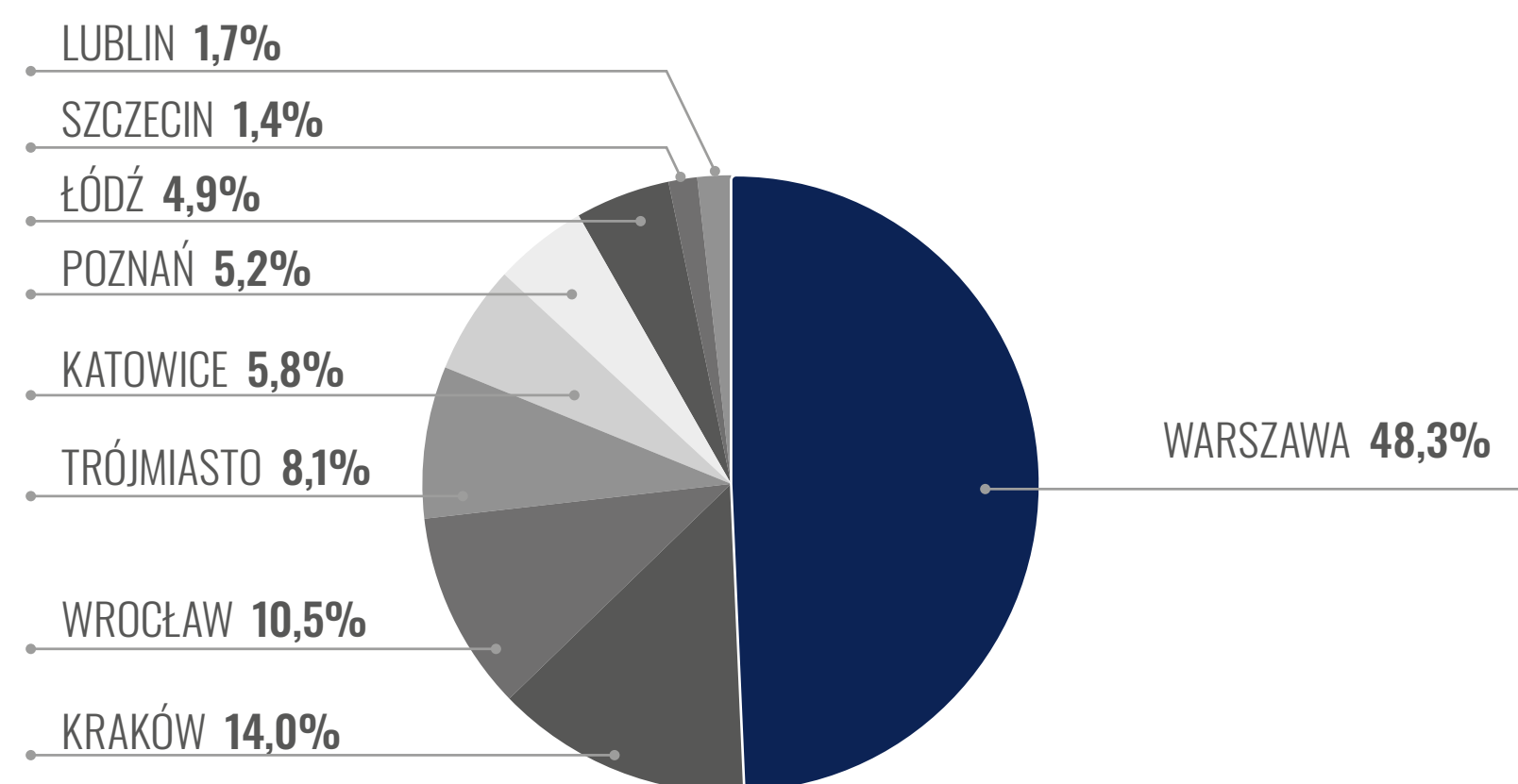
POZIOM WAKATU WG WIEKU BUDYNKU



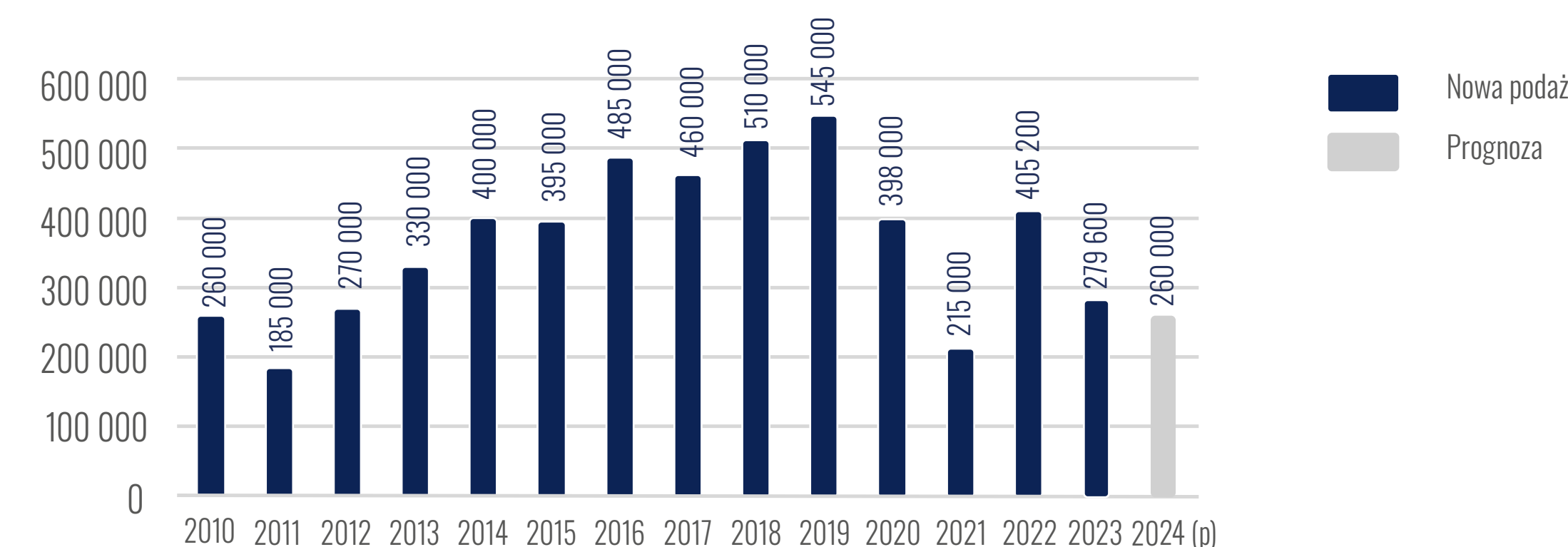
6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE - POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw. I-IV KW.]	POPYT [mkw.]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE	STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./MIESIĄC]
WARSZAWA	6 244 900	48 700	139 400	11,0	22,00-26,00 (CENTRUM) 13,50-16,50 (POZA CENTRUM)
KRAKÓW	1 820 300	13 000	44 100	20,2	15,20-16,50
WROCŁAW	1 372 000	18 200	25 000	19,1	13,50-15,75
TRÓJMIASTO	1 047 400	0	23 400	13,4	14,00-15,00
KATOWICE	751 100	0	11 600	20,6	13,50-15,50
POZNAŃ	674 200	0	24 200	14,1	13,50-15,50
ŁÓDŹ	636 700	1 900	54 600		13,00-14,00
SZCZECIN	185 400	0	0	5,5	12,75-13,50
LUBLIN	220 900	0	5 300	12,0	11,50-12,50

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



POZIOM WAKATU WG WIEKU BUDYNKU





DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

