

SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA 2020 ROK

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2021 r.



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

- REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO
- NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA
- NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE

3. DANE FINANSOWE

4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



1. BUDOWA INWESTYCJI SKYSAWA

SKYSAWA:

- Nowoczesny kompleks biurowo-handlowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Interim Outstanding (budynek A i B)
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 34.550 mkw. (budynek A: 9.880 mkw i budynek B: 24.670 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)

Aktualnie w budynku A trwają prace instalacyjne i wykończeniowe, a na zewnątrz roboty zagospodarowania terenu. W budynku B postępują roboty żelbetowe konstrukcji obiektu oraz wykonywana jest fasada, a wewnątrz prowadzone są prace instalacyjne oraz montaż urządzeń transportu pionowego. Ponadto zakończyła się budowa podziemnego przejścia, które połączyło kompleks ze stacją metra Rondo ONZ.





2. BUDOWA INWESTYCJI INTRACO PRIME

INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2, Warszawa
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: STRABAG

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 13.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN

Na początku marca 2020 r. podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą inwestycji - firmą Strabag. Prace na budowie rozpoczęły się na początku kwietnia. Budowa inwestycji INTRACO Prime nabiera tempa - rozpoczęły się prace związane ze wznoszeniem konstrukcji nadziemnej budynku (obecnie poziom 6 kandygnacji).





3. BUDOWA OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

OSIEDLE MIESZKANIOWE:

- Kameralne osiedle mieszkaniowe
- Trwa sprzedaż mieszkań
- Lokalizacja: Łódź, ul. Kusocińskiego 115 i 117
- Generalny Wykonawca: UNIBEP S.A.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 8.600 mkw.
- Liczba mieszkań: 166
- Termin rozpoczęcia budowy: 3Q 2020
- Planowany termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 47 mln PLN

Umowę z generalnym wykonawcą inwestycji podpisano we wrześniu 2020 r., a prace budowlane rozpoczęły się niezwłocznie po tym terminie. Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja drugiej kondygnacji naziemnej dla obydwu budynków wchodzących w skład inwestycji. Trwa także proces sprzedaży mieszkań - ilość umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie ok. 55%.





4. BUDOWA OSIEDLA MŁODA BIAŁOŁĘKA W WARSZAWIE

MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Geodezyjna tuż przy Trasie Toruńskiej (S8)
- Prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla
- Generalny wykonawca: ALFA-BET POLSKA Sp. z o.o.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 9.700 mkw. (174 mieszkania) – I etap
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2021
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2022
- Koszty projektu: 64,7 mln PLN

Umowa z generalnym wykonawcą inwestycji podpisana została 28 października 2020 r., a prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2021 r. Niebawem rusza sprzedaż mieszkań z inwestycji.





5. BUDOWA OSIEDLA INSTA 21 W WARSZAWIE

INSTA 21

- Kameralne osiedle mieszkaniowe z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Instalatorów 21
- Generalny wykonawca: CHEMOBUDOWA – KRAKÓW S.A.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 3.941 mkw. (87 mieszkań)
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2021
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2022
- Koszty projektu: 33,2 mln PLN

Umowa z generalnym wykonawcą inwestycji podpisana została w styczniu 2021 r.
Niebawem rusza sprzedaż mieszkań z inwestycji.

INSTA 21
Ochota na szczęście





6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ: YACHT PARK, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II, OSIEDLE OLIMPIJCZYK

YACHT PARK

135	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne
100% apartamentów dostępnych w całej inwestycji	

VIS À VIS WOLA I

213	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne
100% mieszkań dostępnych w I etapie	

VIS À VIS WOLA II

253	0
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne
100% mieszkań dostępnych w II etapie	

OSIEDLE OLIMPIJCZYK

62	30
umowy deweloperskie	umowy rezerwacyjne
55% mieszkań dostępnych w inwestycji	



7. ODNOWIENIE PAŁACU KOSSAKOWSKICH W WARSZAWIE

PHN zakończył prace remontowe gruntownie odnawiające Pałac Kossakowskich w Warszawie. W pałacyku odnowiono między innymi elewację oraz wymieniono pokrycia dachu. Dzięki pracom prowadzonym pod nadzorem konserwatora zabytków kamienica odzyskała wygląd z lat dwudziestych XX wieku. Wszystkie prace prowadzono z najwyższą troską o historyczne detale i przy użyciu najnowszych rozwiązań technologicznych. W 2021 r. roku planowane jest także odtworzenie kartusza herbowego rodu Kossakowskich.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: ul. Nowy Świat 19, Śródmieście, Warszawa
- Powierzchnia: 2.166 mkw. (GLA)
- Ilość pięter: 3
- Rok budowy: 1790, odbudowa 1949



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



8. NABYCIE HOTELU REGENT WARSAW HOTEL

REGENT WARSAW HOTEL

Zgodnie z długoterminową strategią rozwoju Grupa PHN we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym zwiększa zaangażowanie w sektorze usług hotelarskich. Spółka zależna PHN Property Management zawarła w lutym 2021 roku z syndykiem masy upadłościowej umowę nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Cosmar, funkcjonującego pod nazwą Regent Warsaw Hotel. W niedalekiej przyszłości Grupa PHN planuje z hotelu Regent położonego w pobliżu Łazienek Królewskich uczynić jedno z najbardziej reprezentacyjnych miejsc w stolicy.

PODSTAWOWE PARAMETRY HOTELU:

- Lokalizacja: ul. Belwederska 23, Śródmieście, Warszawa
- Powierzchnia całkowita: ok. 33,8 tys. mkw.
- Rok budowy: 2001
- Kategoria hotelowa: 5*
- Ilość pokoi i apartamentów: 246
- Centrum biznesowe z 11 salami konferencyjnymi



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



9. ZWIĘKSZENIE UDZIAŁU PHN W PARKU MAGAZYNOWYM PHN PRUSZKÓW DO 100 PROC.

UMOWA KUPNA UDZIAŁÓW:

PHN podpisał umowę kupna od spółki z grupy Hillwood 50 proc. udziałów w dwóch spółkach realizujących inwestycję parku magazynowego PHN Pruszków w podwarszawskim Parzniewie. Po przeprowadzeniu transakcji za łączną kwotę 5,73 mln EUR, PHN posiada 100 proc. udziałów w obu spółkach.

Obie spółki - Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o., oraz Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o. powstały na podstawie umowy joint venture w styczniu 2015 roku i zrealizowały wspólną inwestycję budowlaną - PHN Pruszków.

PODSTAWOWE PARAMETRY PARKU MAGAZYNOWEGO:

- Lokalizacja: Parzniew, 3 km od węzła „Pruszków” (autostrada A2) i 20 km od centrum Warszawy
- Powierzchnia całkowita: ok. 50,6 tys. mkw.
- Powierzchnia terenu: 17-ha
- Termin rozpoczęcia budowy: 2017
- Termin zakończenia budowy: 2019



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



10. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW PHN W PARKU MAGAZYNOWYM PHN ŚWIEBODZIN

UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW:

PHN podpisał ze spółką z grupy Hillwood umowę sprzedaży 50 proc. posiadanych przez siebie udziałów w inwestycji parku magazynowego PHN ŚWIEBODZIN w Świebodzinie. Łączna cena sprzedaży wyniosła ok. 720 tys. EUR, co na dzień 29 października 2020 r. według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego stanowiło równowartość kwoty ok. 3,33 mln PLN.

PHN nie posiada obecnie udziałów w spółce realizującej przedmiotowy projekt w Świebodzinie.

PODSTAWOWE PARAMETRY PARKU MAGAZYNOWEGO:

- Projekt magazynowy zrealizowany we współpracy z partnerem Hillwood
- Inwestycja zlokalizowana na nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej PHN
- Budowa w formule BTS (built to suit) – wieloletnia umowa najmu (poziom najmu 100%)
- Łączna wielkość parku logistycznego wynosi ok. 10 500 mkw. GLA
- Oddany do użytkowania w 4Q 2019 r.
- Data wyjścia z inwestycji 4Q 2020 r.





11. PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ W DOMANIEWSKA OFFICE HUB

ANEKS DO UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ:

W pierwszym kwartale 2020 r. Polski Holding Nieruchomości oraz Poczta Polska przedłużyły umowę najmu na ok. 20 tys. mkw. powierzchni w budynku Domaniewska Office Hub (DOH) przy ulicy Rodziny Hiszpańskich 8 na warszawskim Mokotowie. Poczta Polska zajęła ponad 70% budynku DOH. Aneks podpisano na 5 lat.

Jak wskazują dane rynkowe, renegocjacja umowy była największą w Polsce transakcją najmu powierzchni biurowej w pierwszym kwartale 2020 r.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: ul. Rodziny Hiszpańskich 8, Mokotów, Warszawa
- Powierzchnia całkowita: ok. 28 tys. mkw.
- Rok budowy: 2015
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Excellent



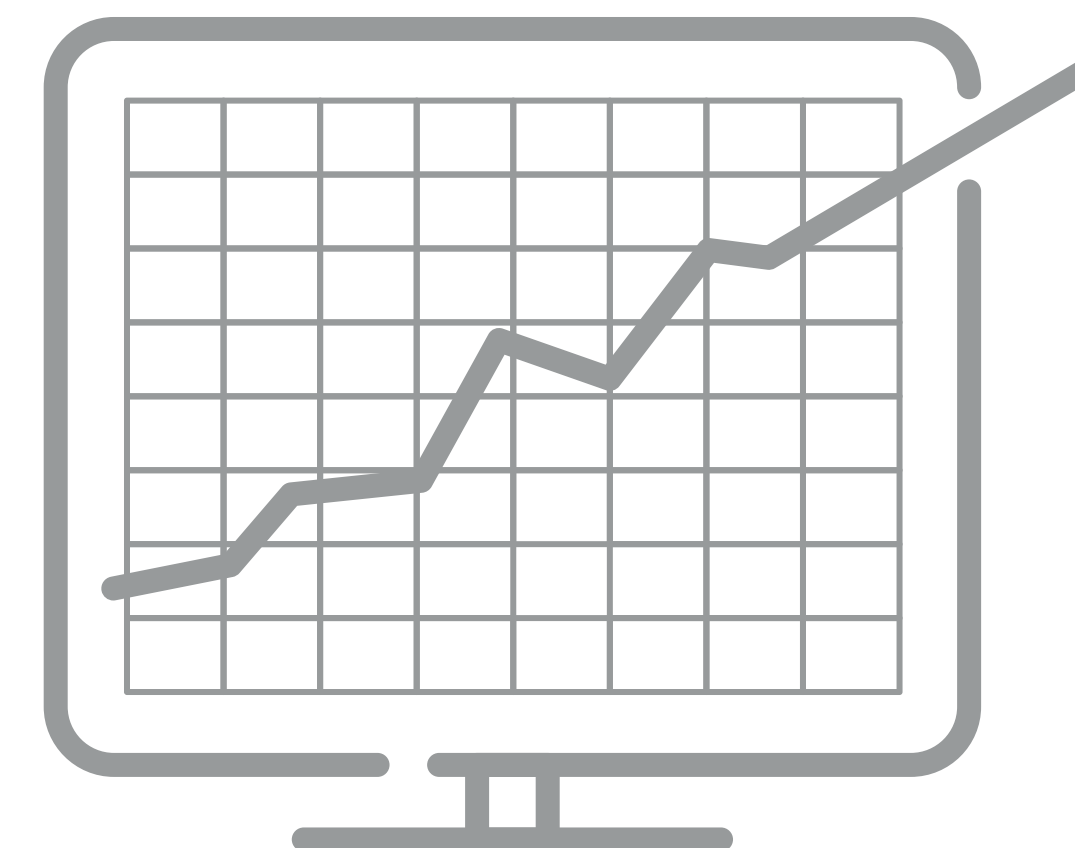


12. EMISJA OBLIGACJI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 325 MLN PLN

PHN przeprowadził kolejną emisję 4-letnich obligacji o łącznej wartości 325 mln PLN. Środki z emisji spółka przeznaczy na ambitny program inwestycyjny. Emisja obligacji została przeprowadzona w ramach ustanowionego siedmioletniego programu o łącznej wartości nominalnej do 1 mld PLN. W 2019 r. PHN przeprowadził pierwszą emisję 4-letnich obligacji o łącznej wartości 160 mln PLN.

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Wartość emisji serii: 325 mln PLN
- Wartość nominalna każdej akcji: 1.000 PLN
- Oprocentowanie: zmienne, WIBOR 6M, marża: 2.95%
- Średnia stopa redukcji: 0%
- Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 32
- Liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach subskrypcji: 32
- Organizatorzy Emisji/Dealerzy: PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.
- Debiut obligacji serii B na rynku Catalyst nastąpił w dniu 22 lutego 2021 r.





13. DZIAŁANIA PHN NA RZECZ WSPARCIA WALKI Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA:

- **Darowizna na rzecz Fundacji „Hotele Dla Medyków”**

Współpraca z Polskim Holdingiem Hotelowym w ramach Fundacji „Hotele dla medyków” (przekazana kwota darowizny 1 mln PLN), której celami są:

- wsparcie personelu medycznego w walce z koronawirusem w szpitalach, które przyjmują wyłącznie pacjentów ze zdiagnozowanym COVID-19,
- sfinansowanie pobytu personelu medycznego w hotelach oraz osób objętych kwarantanną, które muszą ją odbyć poza swoimi domami,
- wsparcie szpitali w poszukiwaniu funduszy i przekazaniu ich na rzecz prowadzonych przez Narodowy Fundusz Zdrowia – izolatorii, gdzie będą przebywały osoby oczekujące na wynik testu lub chorzy na COVID-19.

- **Darowizna na rzecz Szpitala MSWiA w Szczecinie**

Przekazanie przez Fundację „Hotele dla Medyków” darowizny w wysokości 100 tys. PLN na rzecz Szpitala MSWiA w Szczecinie. Darowizna sfinansuje aparaturę medyczną wykorzystywaną przy leczeniu pacjentów hospitalizowanych z powodu zakażenia koronawirusem.

- **Budowa szpitala tymczasowego w Krakowie**

Wybudowanie przez spółkę należącą do Grupy PHN - Chemobudowa Kraków - w ekspresowym tempie szpitala tymczasowego w Krakowie. Szpital powstał na terenie Expo Kraków przy ul. Galicyjskiej 9 w Krakowie i jest wyposażony w 375 stanowisk łóżkowych z instalacjami tlenowymi oraz sprężonego powietrza, w tym 20 respiratorów. Funkcjonalność szpitala zaplanowana została w oparciu o rozwiązania systemowej zabudowy wystawienniczej stosowanej na targach odbywających się w halach Expo.



14. WYRÓŻNIENIE MARINY YACHT PARK W KONKURSIE NA NAJLEPSZĄ GDYŃSKĄ INWESTYCJĘ ROKU „CZAS GDYNI”

WYRÓŻNIENIE DLA MARINA YACHT PARK:

Polski Holding Nieruchomości - inwestor przystani jachtowej Marina Yacht Park w Gdyni, otrzymał wyróżnienie Przewodniczącej Rady Miasta za najlepszą gdyńską inwestycję zrealizowaną w ciągu 2019 r. Wręczenie nagród odbyło się 10 lutego 2020 roku w rocznicę nadania praw miejskich Gdyni. Nagrody za najlepszą gdyńską inwestycję roku „Czas Gdyni” przyznaje się dla inwestorów, którzy zrealizowali obiekty o wybitnych walorach architektonicznych, użytkowych i promocyjnych.

Przyznając nagrody, kapituła kierowała się bardzo szczegółowymi kryteriami, wśród których znalazły się m.in. wysokość zainwestowanego kapitału, walory miastotwórcze oraz architektoniczne obiektu, wpływ na rozwój turystyki i promocję miasta, a także proekologiczność inwestycji i dostępność dla osób niepełnosprawnych.

PODSTAWOWE PARAMETRY MARINY:

- Najnowocześniejszy port żeglarski nad polskim Bałtykiem
- Lokalizacja: Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia
- 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu
- Wysokie standardy ekologiczne





PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

9,9%



2020: **188,9**
2019: **171,9**



ZYSK Z NAJMU

[mln pln]:

7,5%



2020: **105,4**
2019: **98,1**



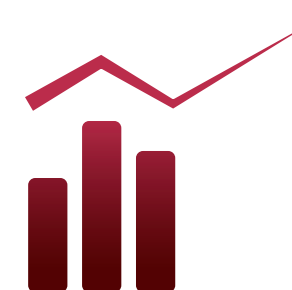
ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

100,0%



2020: **97,2**
2019: **4,3**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

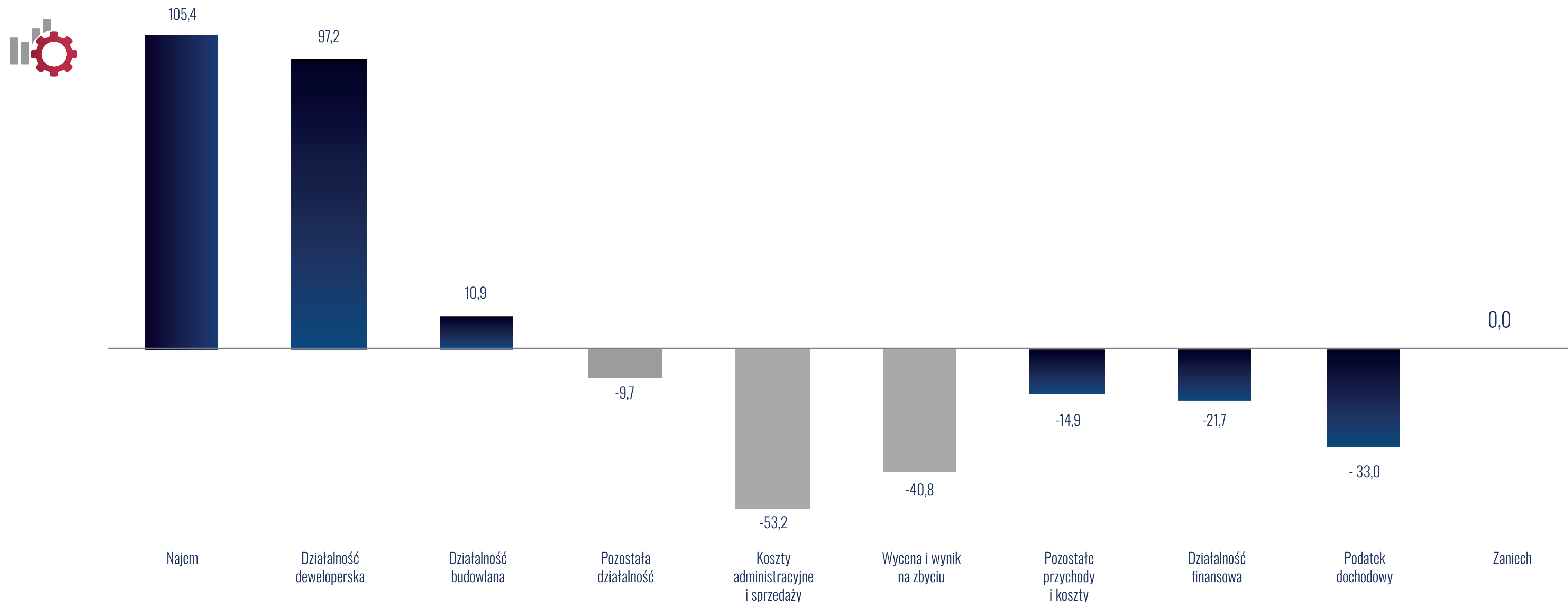
[mln pln]:

100,0%



2020: **10,9**
2019: **0,4**

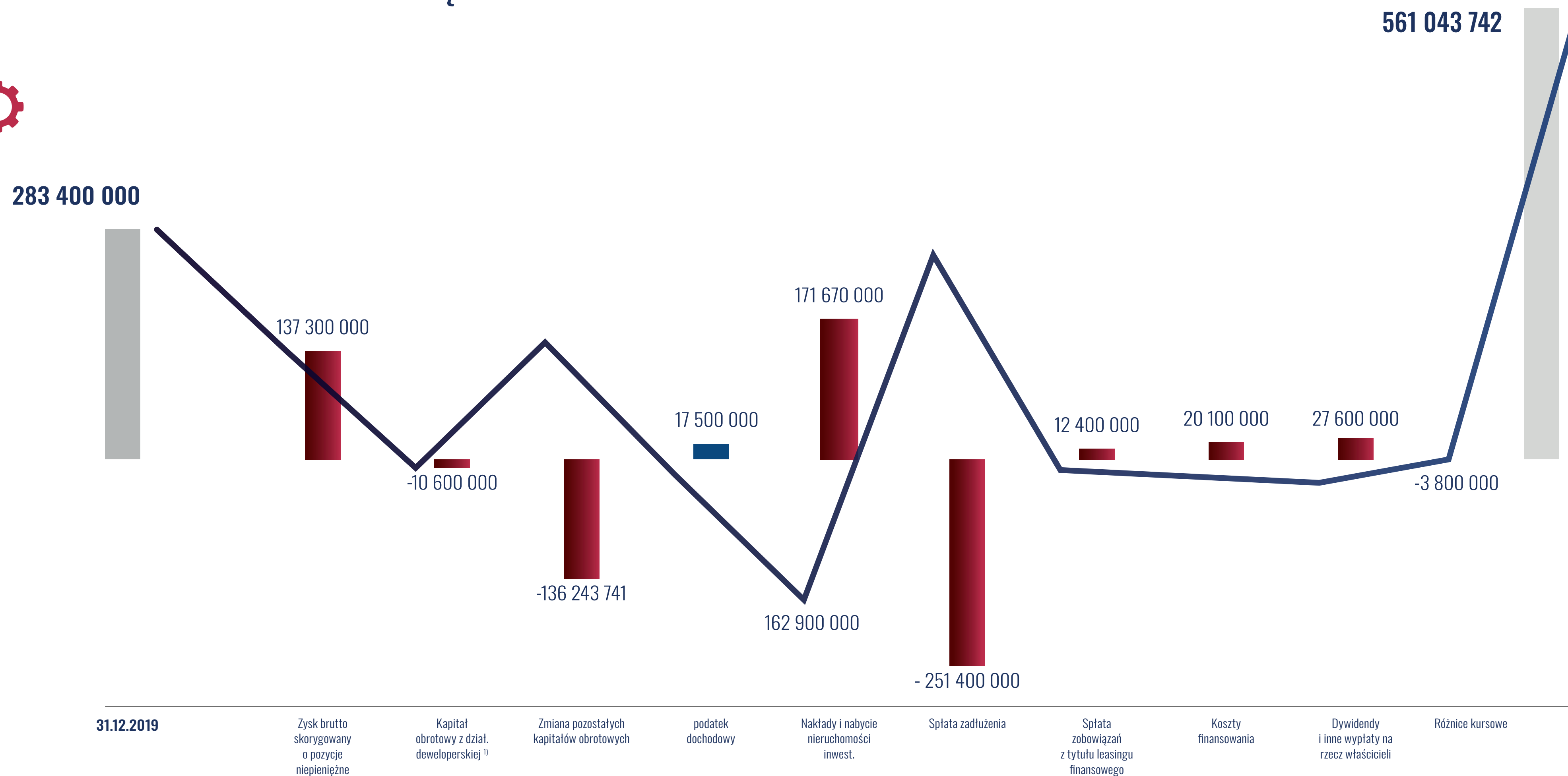
DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT



W 2020 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 44,6 mln PLN. Wynik był o 24,4 mln PLN niższy niż w 2019 roku głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 7,3 mln PLN głównie w wyniku wejścia do portfela nieruchomości magazynowych w Parzniewie w połowie 2020 roku oraz nabycia na początku III kwartału 2019 roku generujących przychody z najmu nieruchomości na Wilanowie,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 92,9 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji VIS À VIS WOLA oraz Yacht Park w Gdyni,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 10,5 mln PLN wypracowanego przez spółkę Chemobudowa S.A. w związku z nabyciem kontroli przez Grupę w dniu 23 grudnia 2019 roku,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 9,9 mln PLN głównie w związku z lockdownem z powodu pandemii koronawirusa,
- wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży o 14,0 mln PLN głównie w wyniku wzrostu wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości i zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (wpływ na wynik w 2020 roku niższy o 98,5 w stosunku do 2019 roku),
- wyższego o 10,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 29 i 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- poprawy wyniku netto z działalności finansowej o 2,8 mln PLN głównie w efekcie dodatnich różnic kursowych i zysku ze sprzedaży inwestycji finansowych,
- wyższego podatku dochodowego.

DANE FINANSOWE - PRZEPIŁY PIENIĘŻNE



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

W 2020 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 213,9 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 77,6 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 133,9 mln PLN,
- zwiększenia o 19,9 mln PLN kapitału obrotowego,
- zapłaty 17,5 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2020 roku w kwocie 171,7 mln PLN są efektem:

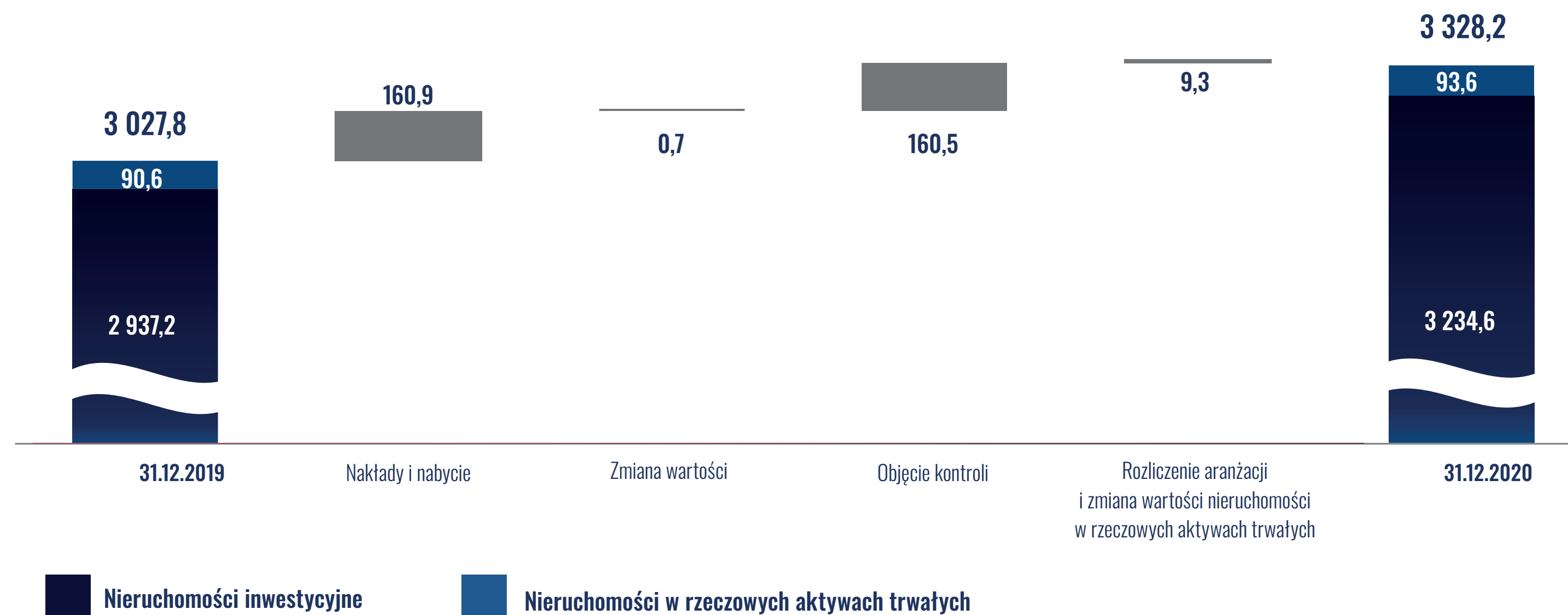
- nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 160,9 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 4,2 mln PLN,
- nabycia udziałów w jednostkach współzależnych w kwocie 26,0 mln PLN,

- zbycia udziałów w jednostkach współzależnych w kwocie 3,3 mln PLN,
- przejęcia środków pieniężnych w nabytych jednostkach współzależnych w kwocie 19,8 mln PLN,
- wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 1,6 mln PLN,
- wpływów ze spłaty pożyczek od jednostek współzależnych w kwocie 3,5 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 218,9 mln PLN wynikają z pozyskanych środków z emisji obligacji w kwocie 325,0 mln PLN, zaciągnięcia kredytów w kwocie 21,8 mln PLN, skompensowanych wypływem środków na spłatę zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu (100,3 mln PLN), wypłatą dywidendy (27,6 mln PLN).



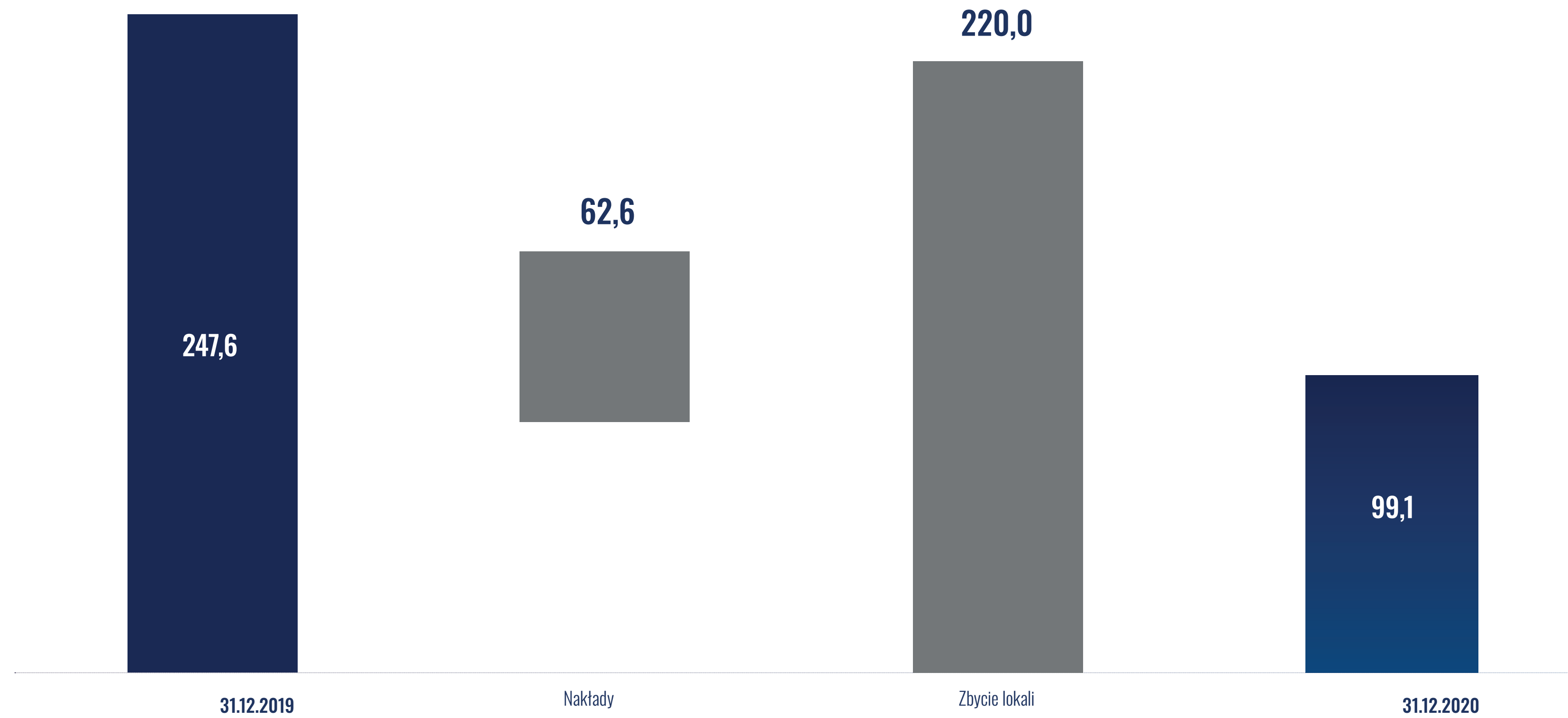
- **Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych**



- 144,9 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne oraz 16 mln PLN nabycia nieruchomości inwestycyjnych,
- -2,5 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wpływu pandemii COVID-19 oraz 1,8 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (MSSF 16)
- 160,5 mln PLN w wyniku objęcia kontroli w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i włączenia do portfela GK nieruchomości magazynowych
- -9,3 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości.



- Zapasy deweloperskie

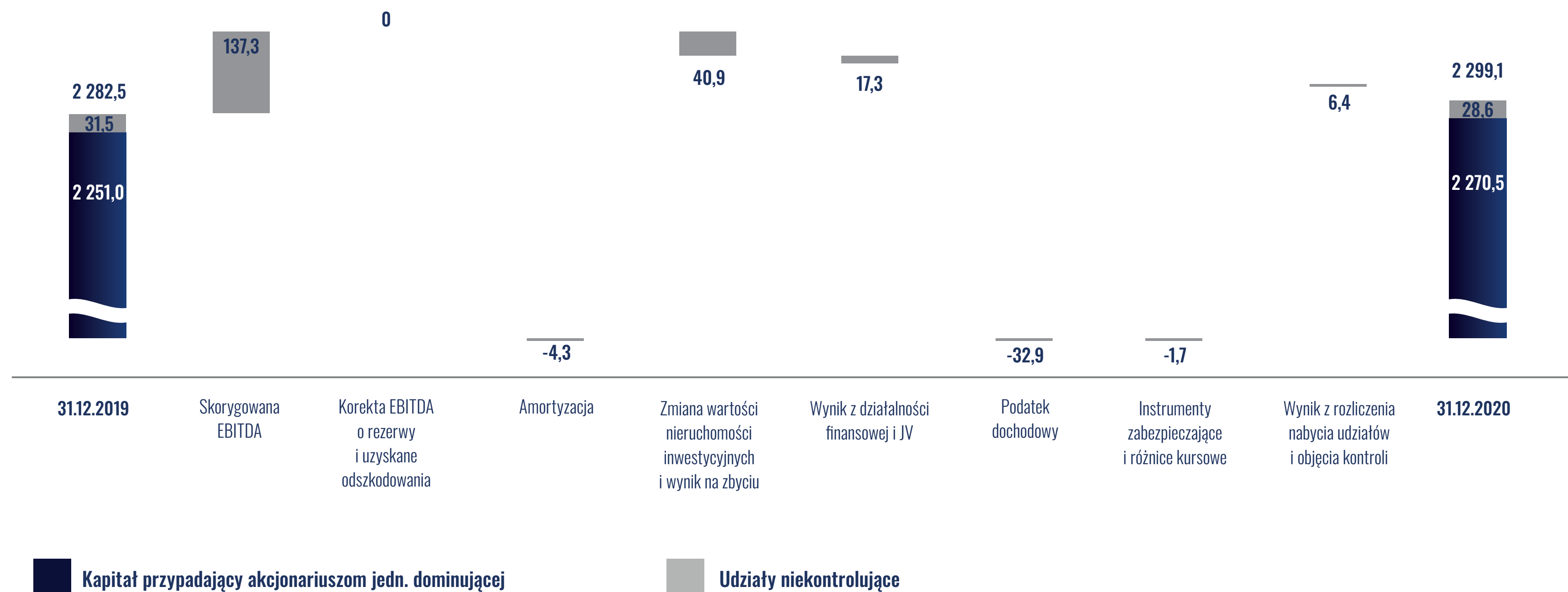


Zapasy deweloperskie:

- 62,6 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Vis a' vis Wola II, Yacht Park.
- -220,0 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a' vis Wola I i Yacht Park.



• Kapitał własny



Kapitał ogółem: 16,6 mln PLN (0,7%)

Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 19,5 mln PLN (0,9%)

Udziały niekontrolujące: -2,9 ml PLN (9,2%)

WYJAŚNIENIA:

Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto 45,6 mln PLN, wyceny instrumentów finansowych i różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych w kwocie 1,7 mln PLN.



- Zadłużenie i LTV

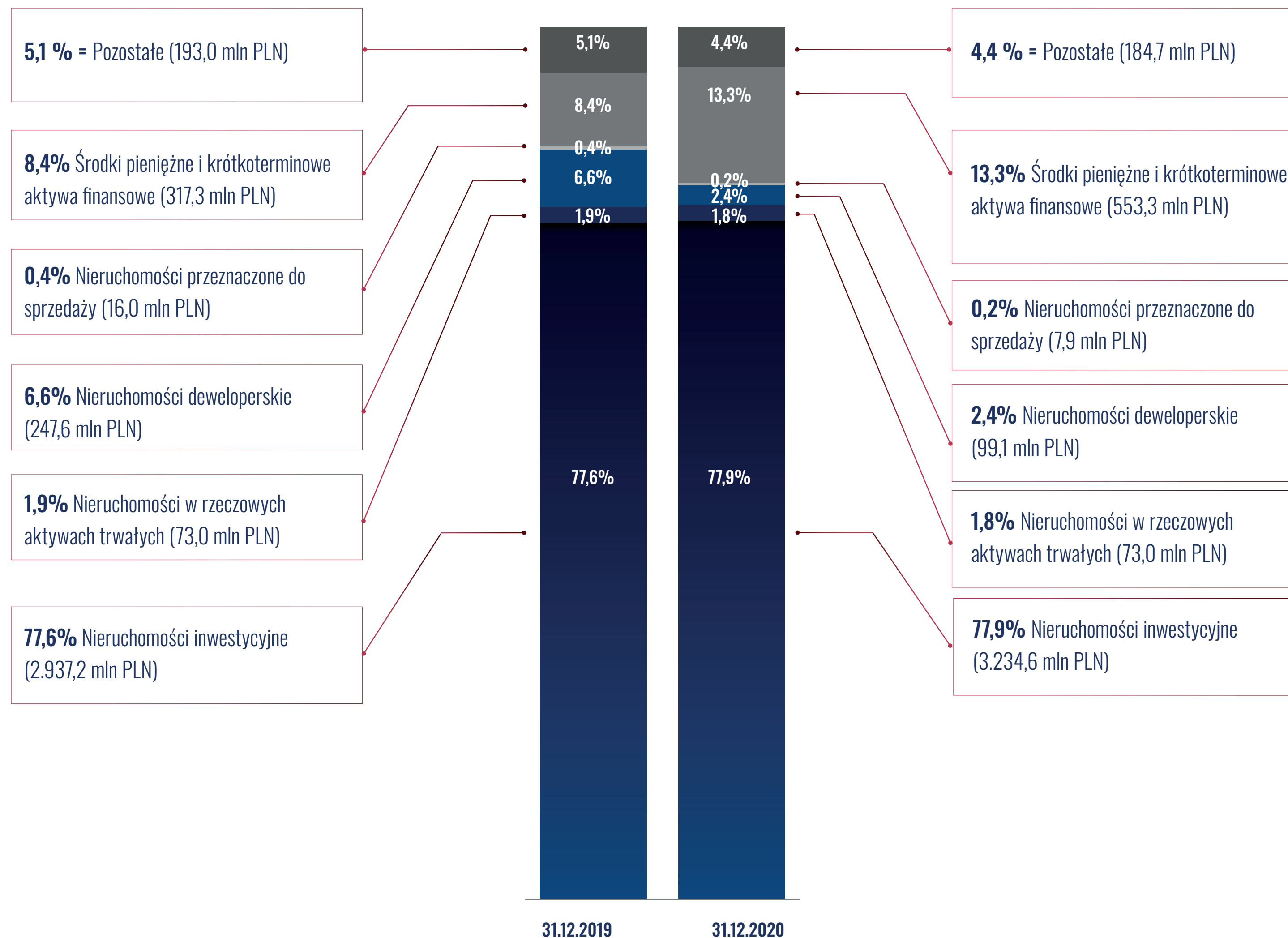


Na dzień 31 grudnia 2020 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (663,5 mln PLN), obligacje korporacyjne (485,9 mln PLN) oraz pożyczki w kwocie 4,1 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie. Wzrost zadłużenia o 447 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (-87,9 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (20,5 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-0,2 mln PLN) oraz (123,5 mln PLN) w wyniku przejęcia zobowiązań kredytowych w wyniku objęcia kontroli.

Wzrost wskaźnika LTV do poziomu 39,5% głównie w efekcie wzrostu zadłużenia.



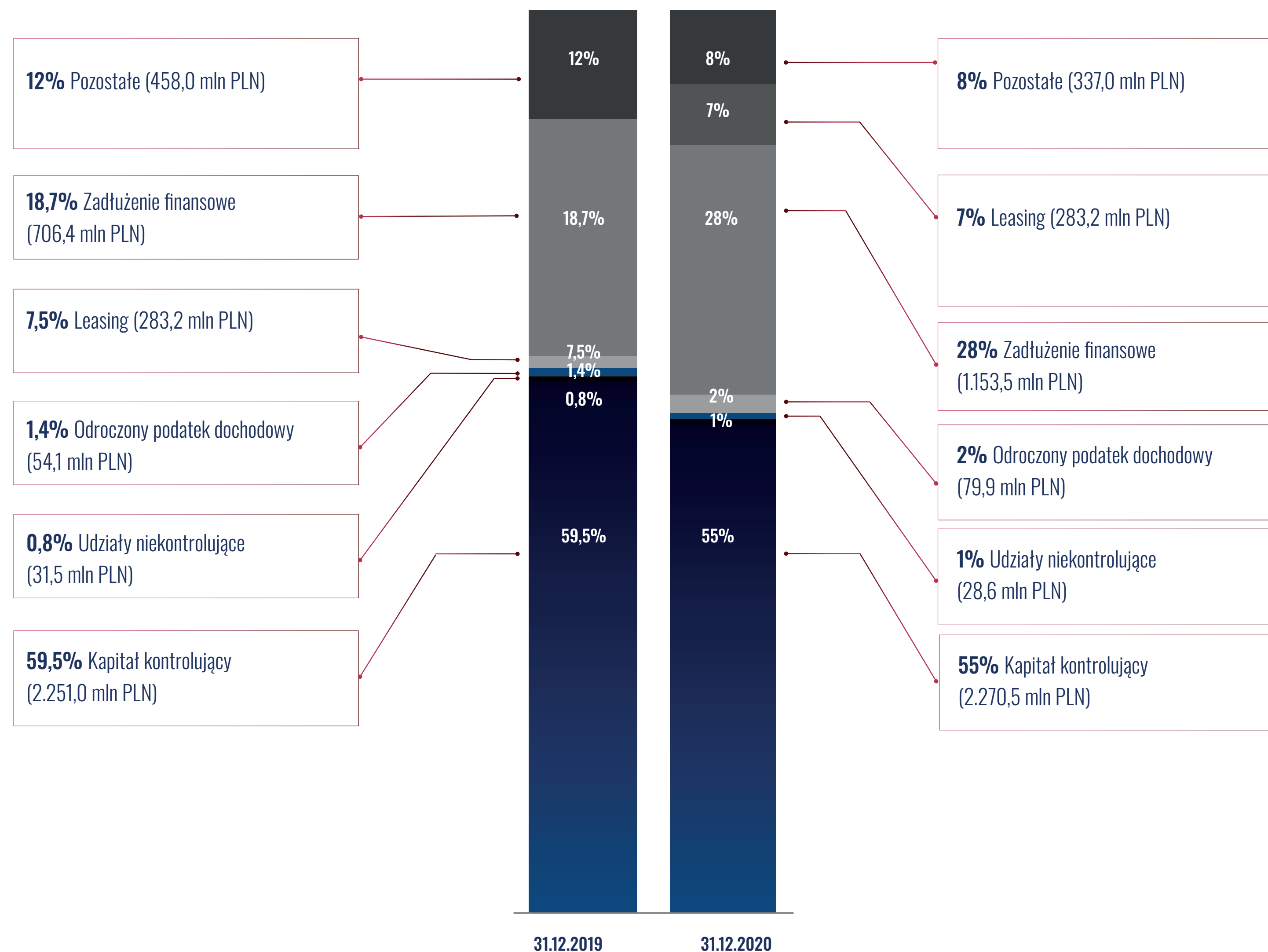
• Aktywa



• Wzrost środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych o 236 mln PLN wynika z emisji obligacji w IV kwartale w wysokości 325 mln PLN.



• Pasywa



- Wzrost zadłużenia o 447 mln PLN w efekcie dokonanych spłat (-87,9 mln PLN), naliczonych a niespłaconych odsetek (20,5 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-0,2 mln PLN), oraz (123,5 mln PLN) w wyniku przejęcia zobowiązań kredytowych w wyniku objęcia kontroli.
- Wzrost wskaźnika LTV do poziomu 39,5% głównie w efekcie wzrostu zadłużenia.



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
I. Przychody operacyjne	733,7	209,1	164	48,6
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	94,9	117,4	21,2	27,3
III. Zysk (strata) brutto	77,6	96,9	17,3	22,5
IV. Zysk (strata) netto	44,6	69	10	16
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	213,9	163,2	49,7	37,9
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-162,9	-125,5	-38,4	-29,2
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	218,9	131,4	48,9	30,5
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	269,9	169,1	60,3	39,3
	Stan na 31 grudnia 2020	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2020	Stan na 31 grudnia 2019
IX. Aktywa	4 152,60	3 784,1	899,8	888,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 464,50	874,6	317,3	205,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	388,9	627	84,3	147,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 270,50	2 251,0	492	528,6
XIII. Kapitał zakładowy	51	51	11	12
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 100 574	51 051 249	51 100 574	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,89	1,44	0,2	0,34
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,48	44,09	9,64	10,35

Powyższe dane finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku i okres zakończony 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku: 4,4742 PLN/EUR

DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

	LP.	NAZWA PROJEKTU	MIASTO	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU Z GRUNTEM [mln PLN]
MIESZKANIA	1	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9 715 (174)	2021	2022	64,7
	2	OSIEDLE OLIMPIJCZYK	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	8 635 (166)	2020	2022	47
	3	INSTA21	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3 941 (87)	2021	2022	33,2
	4	ZIELONY MIŁOSTÓW I	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	7 986 (173)	2021	2023	tbc
	5	JANA PAWŁA II 34	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3 070 (57)	2021	2023	tbc
	6	NAKIELSKA 53	Bydgoszcz	Kompleks mieszkaniowy	36 000 (710)	2021	2023 (I etap)	186
BIURA	7	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 880	2019	2021	644
	8	SKYSAWA II (WIEŻA)	Warszawa	Biurowiec klasy A	24 670	2019	2022	
	9	INTRACO PRIME	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	10	MARINA OFFICE	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	2021	2023	272**
	11	PRYMASA OFFICE	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	2021	2023	136
HOTELE	12	ZGODA 6	Warszawa	Kompleks hotelowy	6 000	2022	2024	tbc

*start projektów jest uzależniony od warunków rynkowych związanych z rozwojem pandemii koronawirusa COVID-19

** pakietowanie

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 670,7 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 31
 NOI 2020²⁾: 83,56 mln PLN YIELD: 5,1%
 GLA: 227 779 mkw. ; GRUNT: 262 473 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (83,9%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (16,1%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 133,0 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 60
 NOI 2020²⁾: 2,64 mln PLN YIELD: 0,3%
 GLA: 133 138 mkw. ; GRUNT: 3 779 223 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (44,6%)
MIESZKANIOWE 39 (27,9%)
LOGISTYCZNE 7 (14,9%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (12,6%)

OPTYMALIZACJA

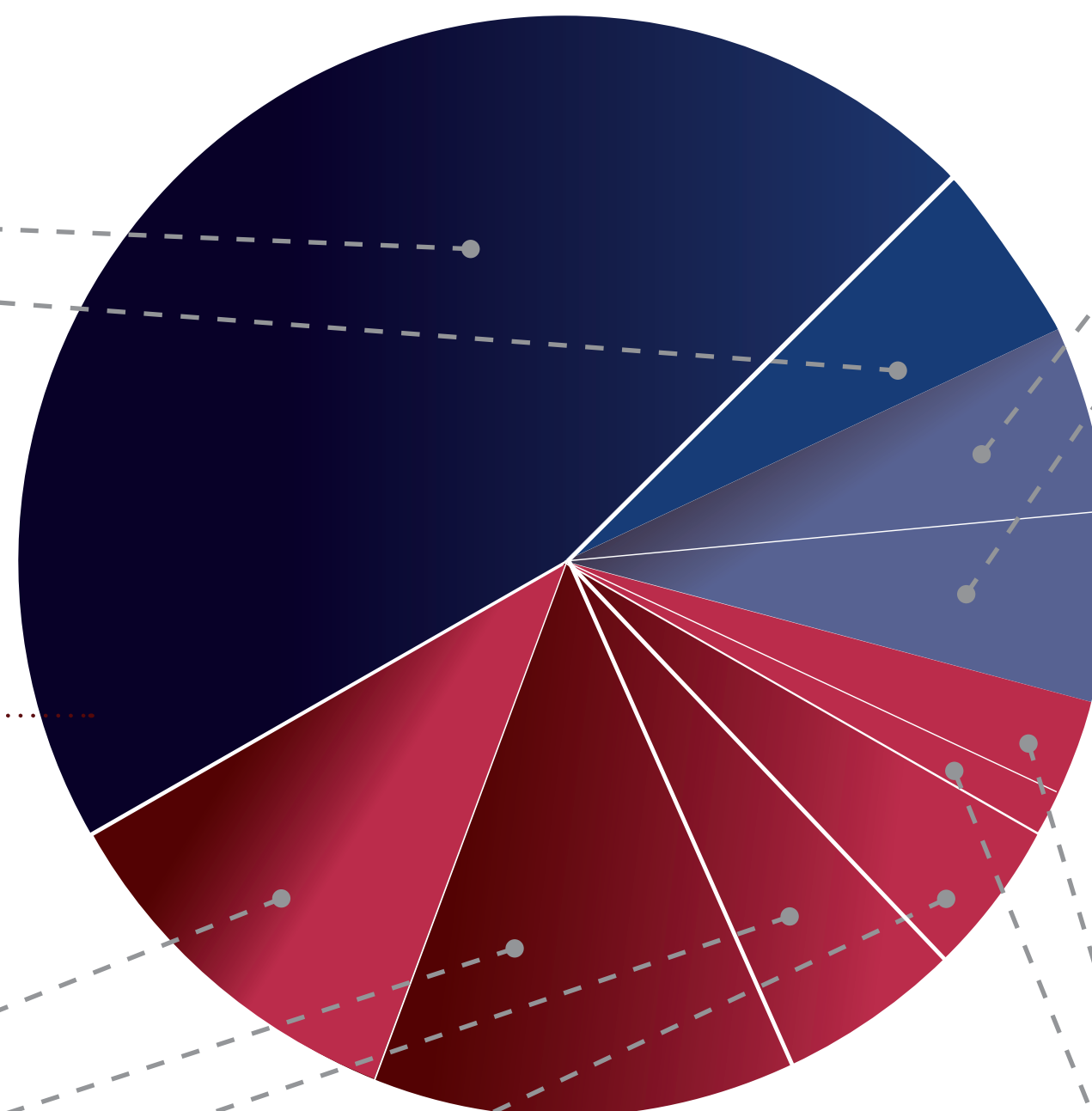
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 228,3 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI 2020²⁾: 3,84 mln PLN YIELD: 1,8%
 GLA: 57 842 mkw. ; GRUNT: 2 467 394 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (65,1%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (34,9%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 57,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 25
 NOI 2020²⁾: 1,2 mln PLN YIELD: 2,1%
 GLA: 8 296 mkw. ; GRUNT: 272 365 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (96,9%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (3,1%)
 w tym grunty rolne 100%



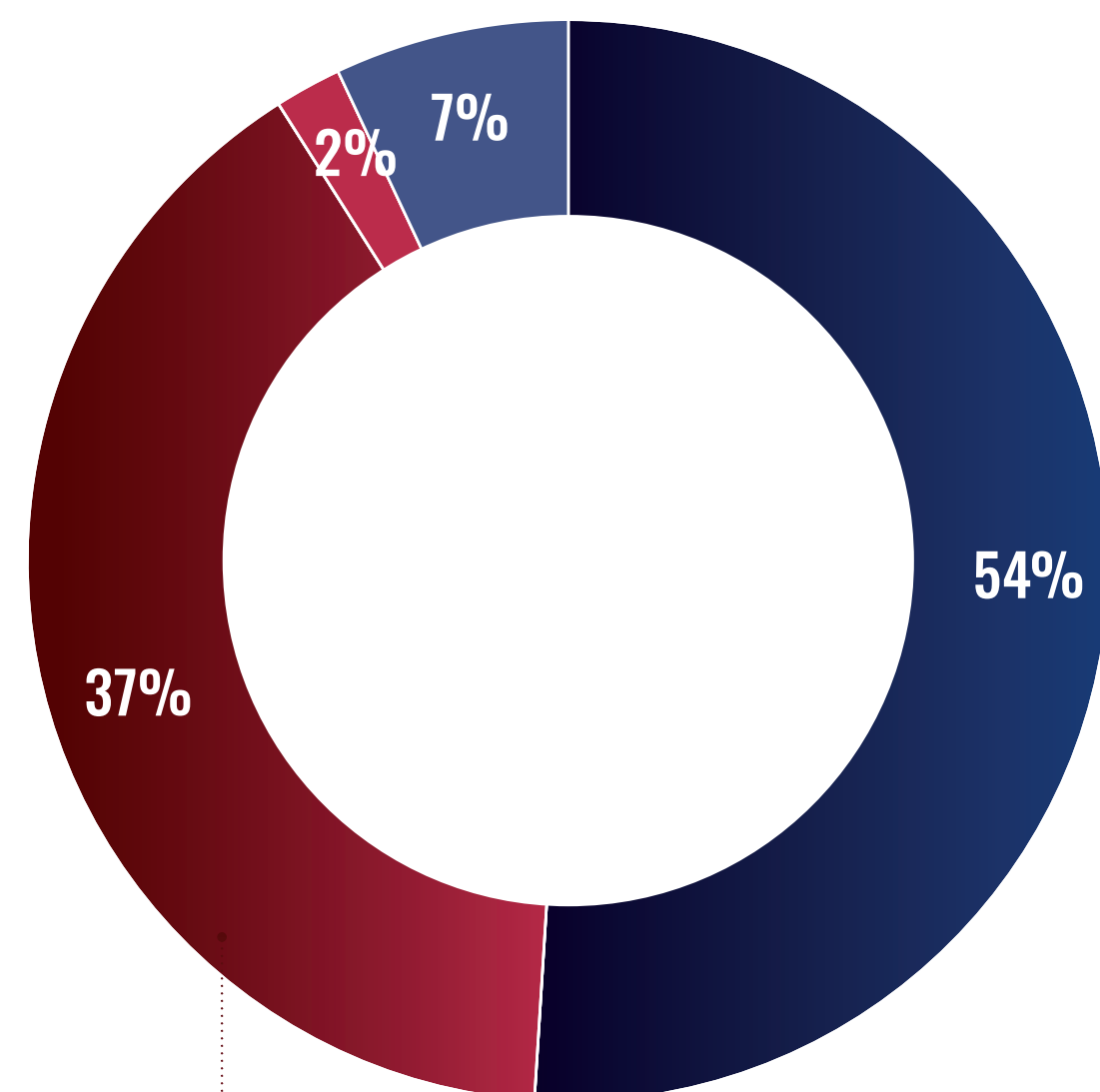
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2020

²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowa Kraków S.A.

³⁾ Wyłączono wartość i powierzchnię działek, na których realizowane są przedsięwzięcia w formule JV

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

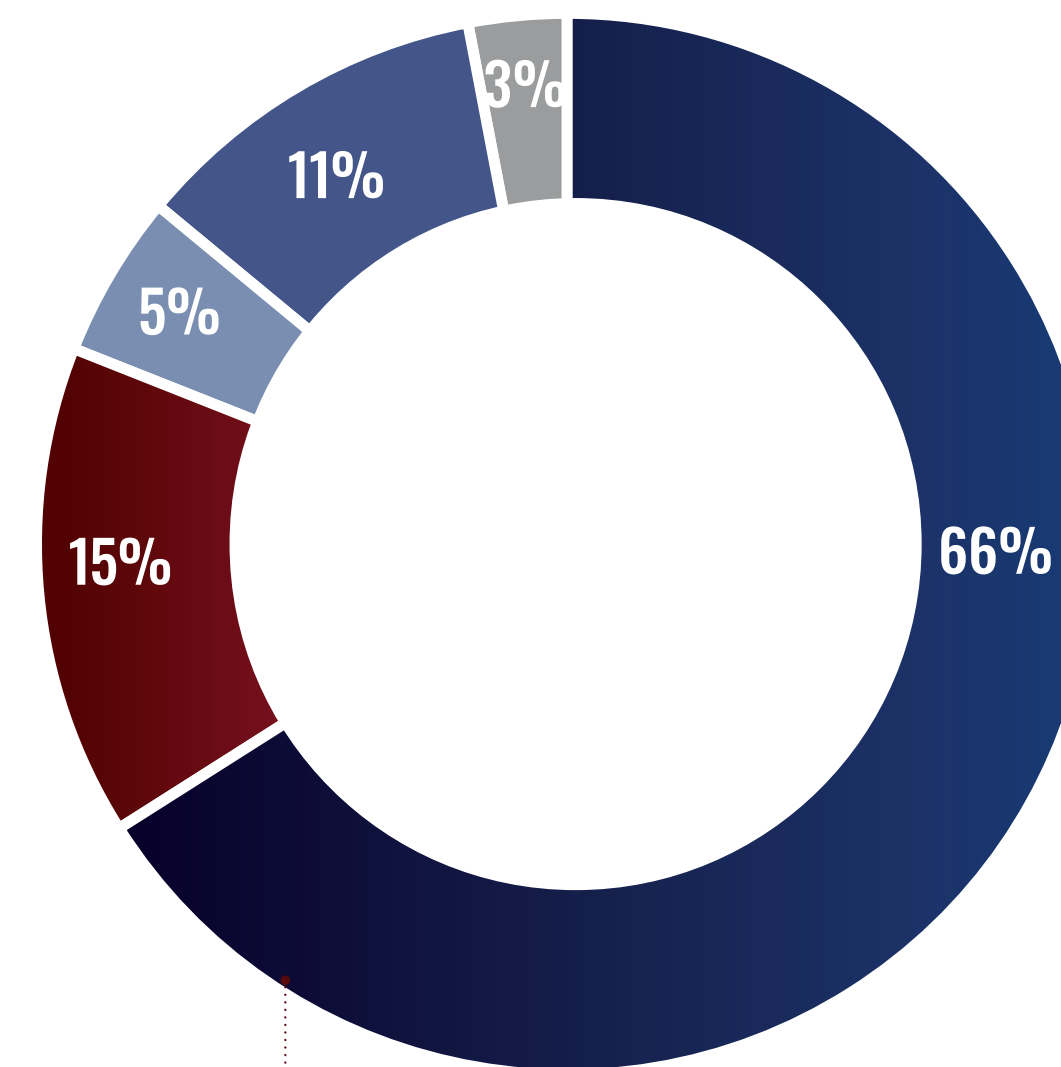
[% wartości godziwej]



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

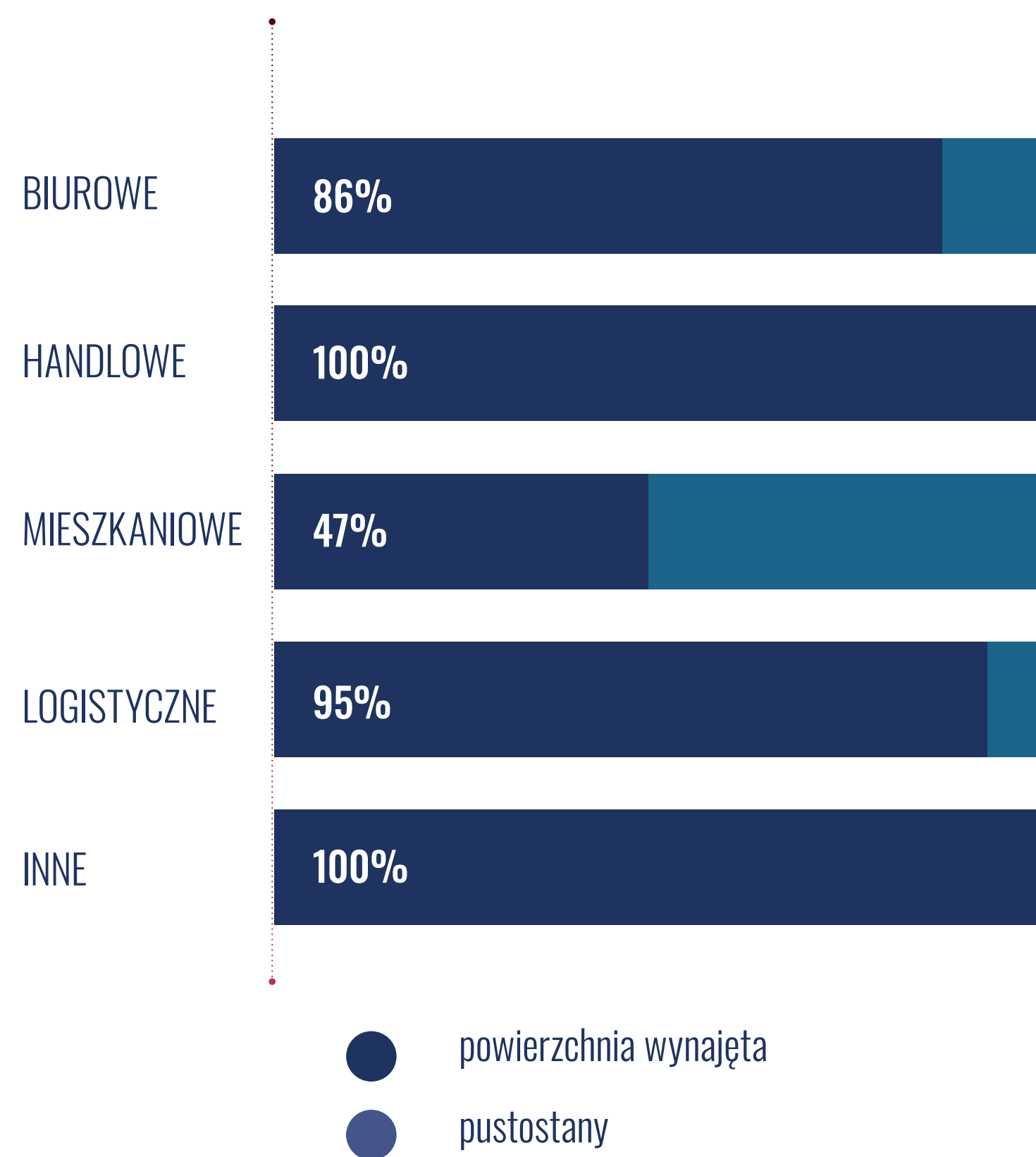
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

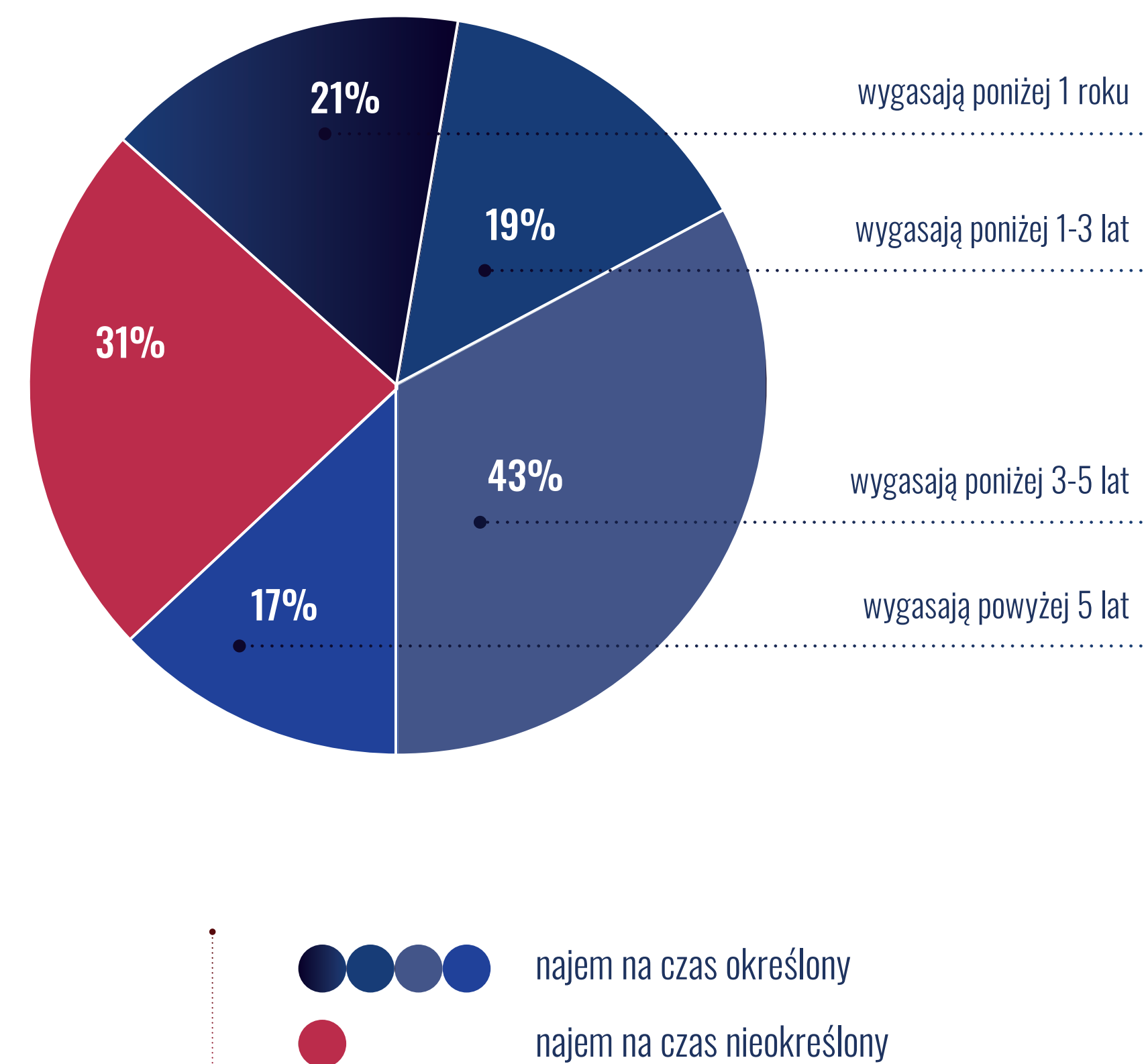


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Kraków
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2020*

RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

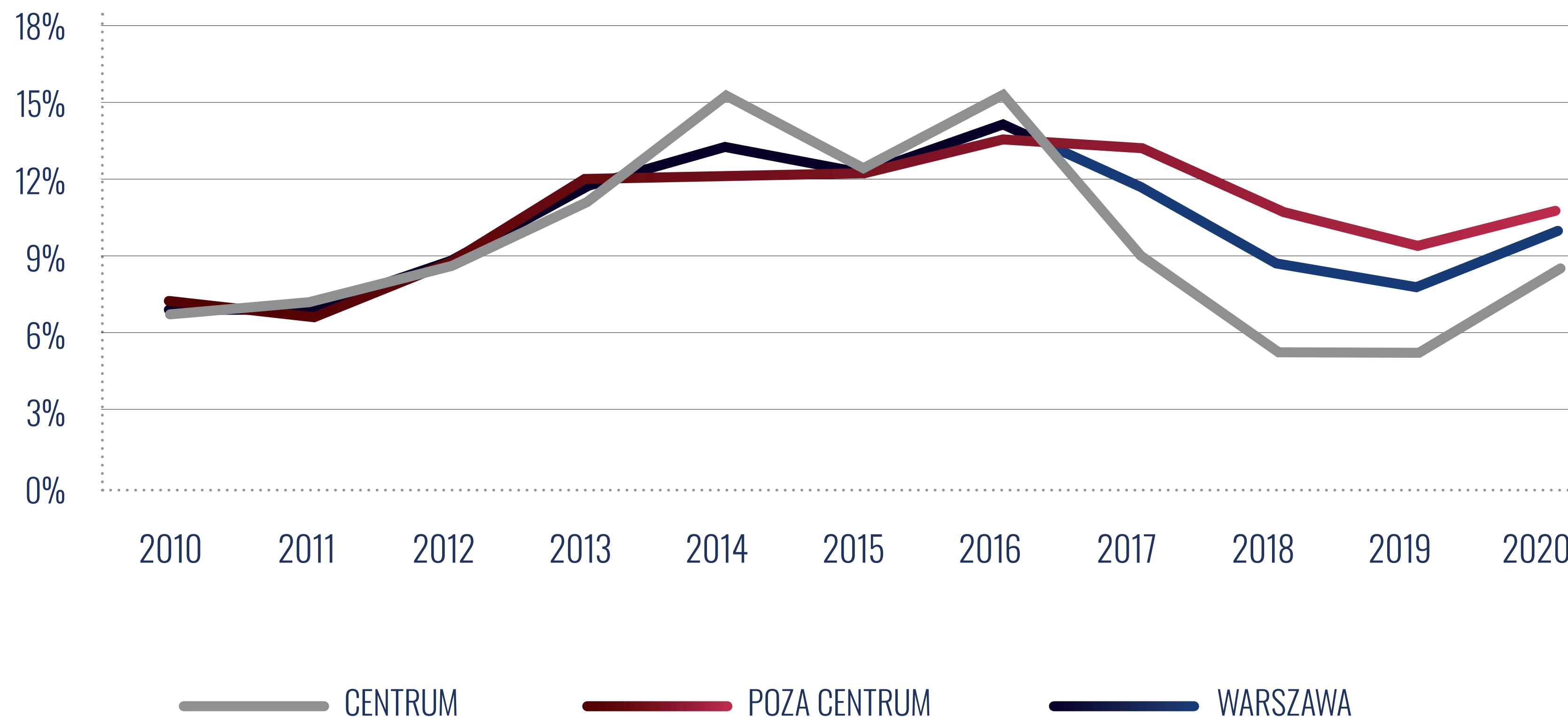
ZASOBY [mln mkw.]:	5.9	5,8
NOWA PODAŻ [mkw.]:	314 000	393 300
POPYT [mkw.]:	602 000	582 200
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	555 800	739 100
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	9,9	12,9

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2020

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – IV KWARTAŁ 2020*

KWARTALNA ZMIANA WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2020

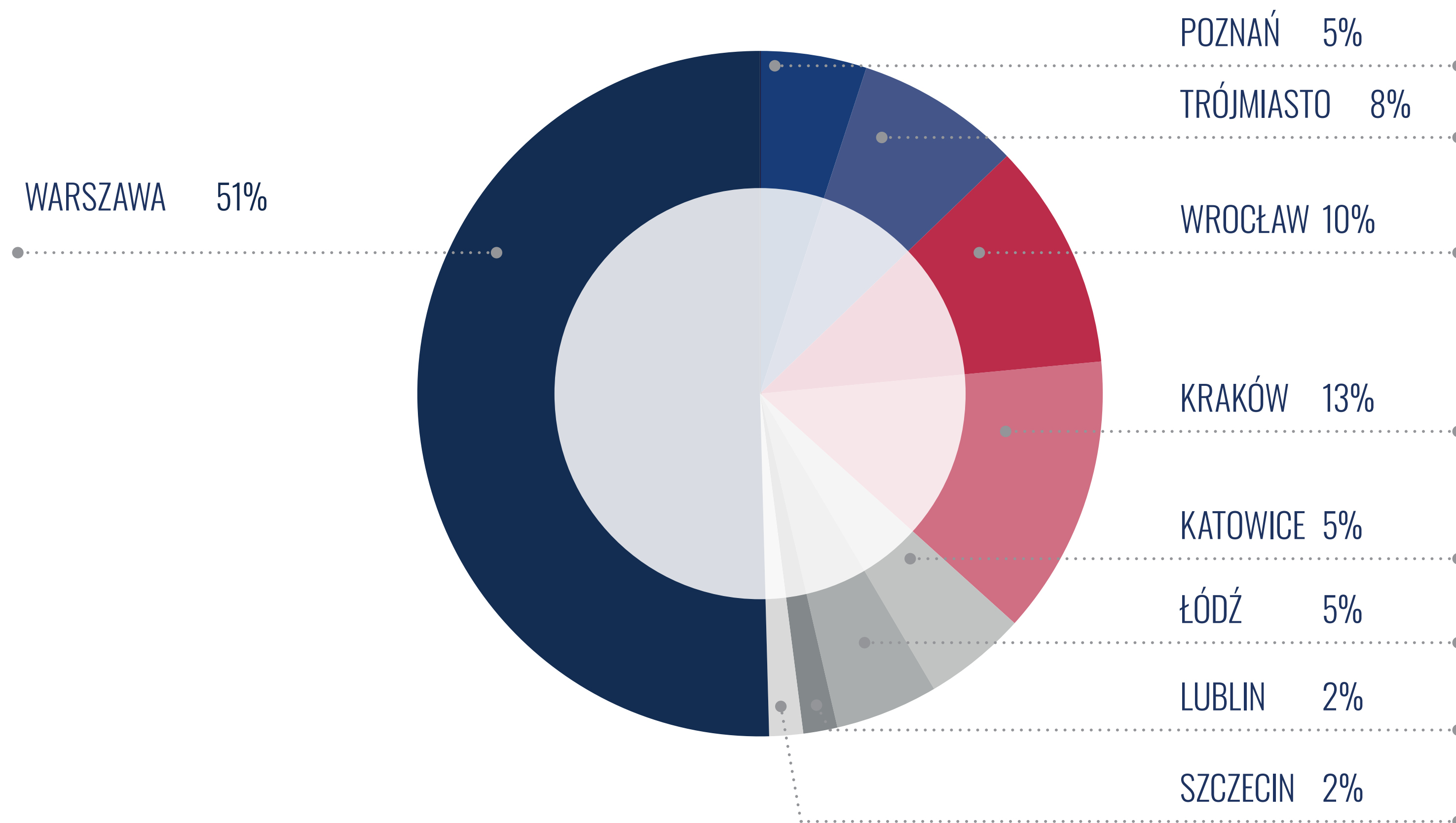
POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2020*
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	NOWA PODAŻ [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 912 500	314 000	602 000	18-24/11-16
KRAKÓW	1 554 900	140 700	8 800	14,0-15,5
WROCŁAW	1 226 300	58 500	128 400	13,5-15,0
TRÓJMIASTO	888 600	60 300	87 700	13,8-15,0
KATOWICE	589 700	61 300	65 000	13,6-14,5
POZNAŃ	582 900	18 300	63 200	13,6-15,0
ŁÓDŹ	578 500	50 800	62 400	12,5-14,0
SZCZECIN	183 400	3 400	9 200	11,5-14,0
LUBLIN	183 200	0	8 800	10,5-11,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2020*

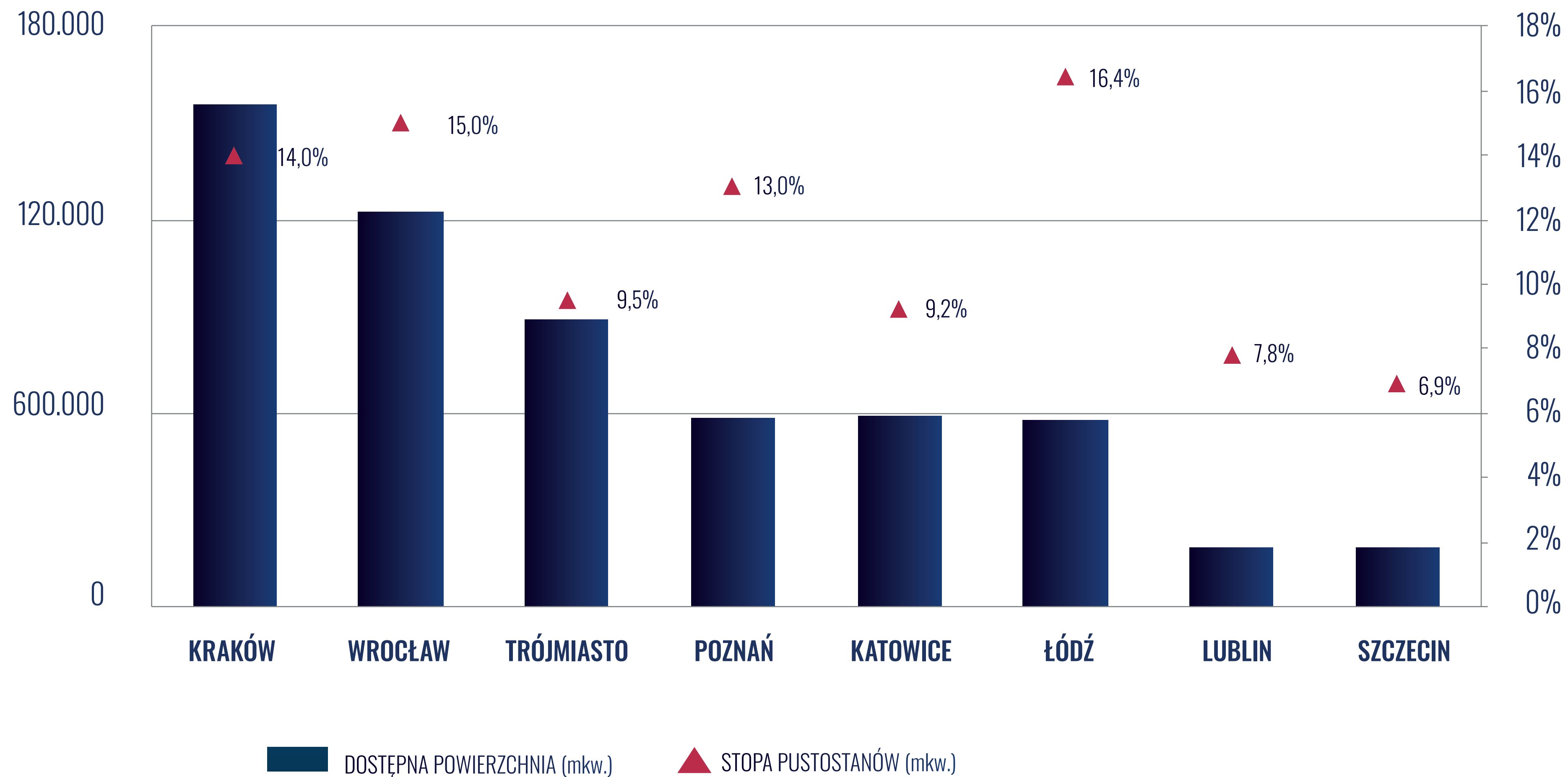
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2020

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2020*

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2020

	2020	2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	733,7	209,1	251%
Koszty działalności	(529,9)	(106,1)	399%
Wynik brutto ze sprzedaży	203,8	103,0	98%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,2)	(39,2)	36%
Wynik netto ze sprzedaży	150,6	63,8	136%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(40,9)	57,7	-171%
Pozostałe przychody	39,6	19,2	106%
Pozostałe koszty	(54,5)	(23,3)	134%
Wynik z działalności operacyjnej	94,8	117,4	-19%
Amortyzacja	4,3	2,0	115%
EBITDA	99,2	119,4	-17%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	40,9	(57,7)	-171%
Opis wartości	24,4	0,0	0%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,5	0,0	0%
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,3	0,0	0%
Odszkodowania	0,0	-1,8	-100%
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(7,3)	0,0	0%
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	-4,3	-100%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	5,9	-97%
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	(6,4)	0,0	0%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	7,5	0,0	0%
Bezumowne korzystanie	(0,5)	3,4	-115%
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(21,4)	0,0	0%
Skorygowana EBITDA	137,4	64,9	112%

	2020	2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	188,9	171,9	10%
Koszty działalności	(83,5)	(73,8)	13%
Wynik brutto ze sprzedaży	105,4	98,1	7%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,7)	(25,3)	29%
Wynik netto ze sprzedaży	72,7	72,8	0%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(40,9)	57,7	-171%
Pozostałe przychody	37,1	17,0	118%
Pozostałe koszty	(14,9)	(16,3)	-9%
Wynik z działalności operacyjnej	54,1	131,2	-59%
Amortyzacja	0,1	0,4	-75%
EBITDA	54,2	131,6	-59%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	40,9	(57,7)	-171%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,2	0,0	0%
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(7,3)	0,0	0%
Odszkodowania	0,0	(1,8)	-100%
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	(6,4)	0,0	0%
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(4,3)	-100%
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(21,4)	0,0	0%
Bezumowne koszystanie	(0,5)	3,4	-115%
Skorygowana EBITDA	60,7	71,2	-15%

	2020	2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	327,7	22,3	1370%
Koszty działalności	(230,6)	(18,0)	1181%
Wynik brutto ze sprzedaży	97,2	4,3	2158%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,9)	(2,8)	-32%
Wynik netto ze sprzedaży	95,2	1,5	6247%
Pozostałe przychody	0,8	0,2	300%
Pozostałe koszty	(1,3)	(5,6)	-77%
Wynik z działalności operacyjnej	94,7	(3,9)	-2528%
EBITDA	94,8	(3,9)	-2531%
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,3	0,0	0%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	5,9	-97%
Skorygowana EBITDA	95,3	2,0	4665%

	2020	2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	203,7	5,3	3744%
Koszty działalności	(192,8)	(4,9)	3835%
Wynik brutto ze sprzedaży	10,9	0,4	2628%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,3)	(0,2)	3550%
Wynik netto ze sprzedaży	3,6	0,2	1705%
Pozostałe przychody	1,6	0,0	-
Pozostałe koszty	(28,9)	(0,1)	28800%
Wynik z działalności operacyjnej	(23,7)	0,1	-23789%
Amortyzacja	1,5	0,0	-
EBITDA	(22,2)	0,1	-22289%
Odpis wartości firmy	23,2	-	-
Skorygowana EBITDA	1,0	0,1	910%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2020	2019	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	13,3	9,6	39%
Koszty działalności	(23,0)	(9,4)	145%
Wynik brutto ze sprzedaży	(9,7)	0,2	-4951%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,3)	(0,4)	225%
Wynik netto ze sprzedaży	(11,0)	(0,2)	5401%
Wynik z działalności operacyjnej	(11,0)	(0,6)	1734%
Amortyzacja	1,4	0,9	56%
EBITDA	(9,6)	0,3	-3301%
Odszkodowania	-	0,3	-
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,5	-	-
Skorygowana EBITDA	(9,1)	0,6	-1617%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2020	2019	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,0)	(10,5)	-5%
Wynik netto ze sprzedaży	(10,0)	(10,5)	-5%
Pozostałe przychody	0,1	2,0	-95%
Pozostałe koszty	(9,4)	(0,9)	944%
Wynik z działalności operacyjnej	(19,3)	(9,4)	105%
Amortyzacja	1,3	0,7	86%
EBITDA	(18,0)	(8,7)	107%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	7,5	0,0	0%
Skorygowana EBITDA	(10,5)	(8,7)	21%