



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 27 MAJA 2021 r.



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA

- REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCYJNEGO
- NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA

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 końcowe 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

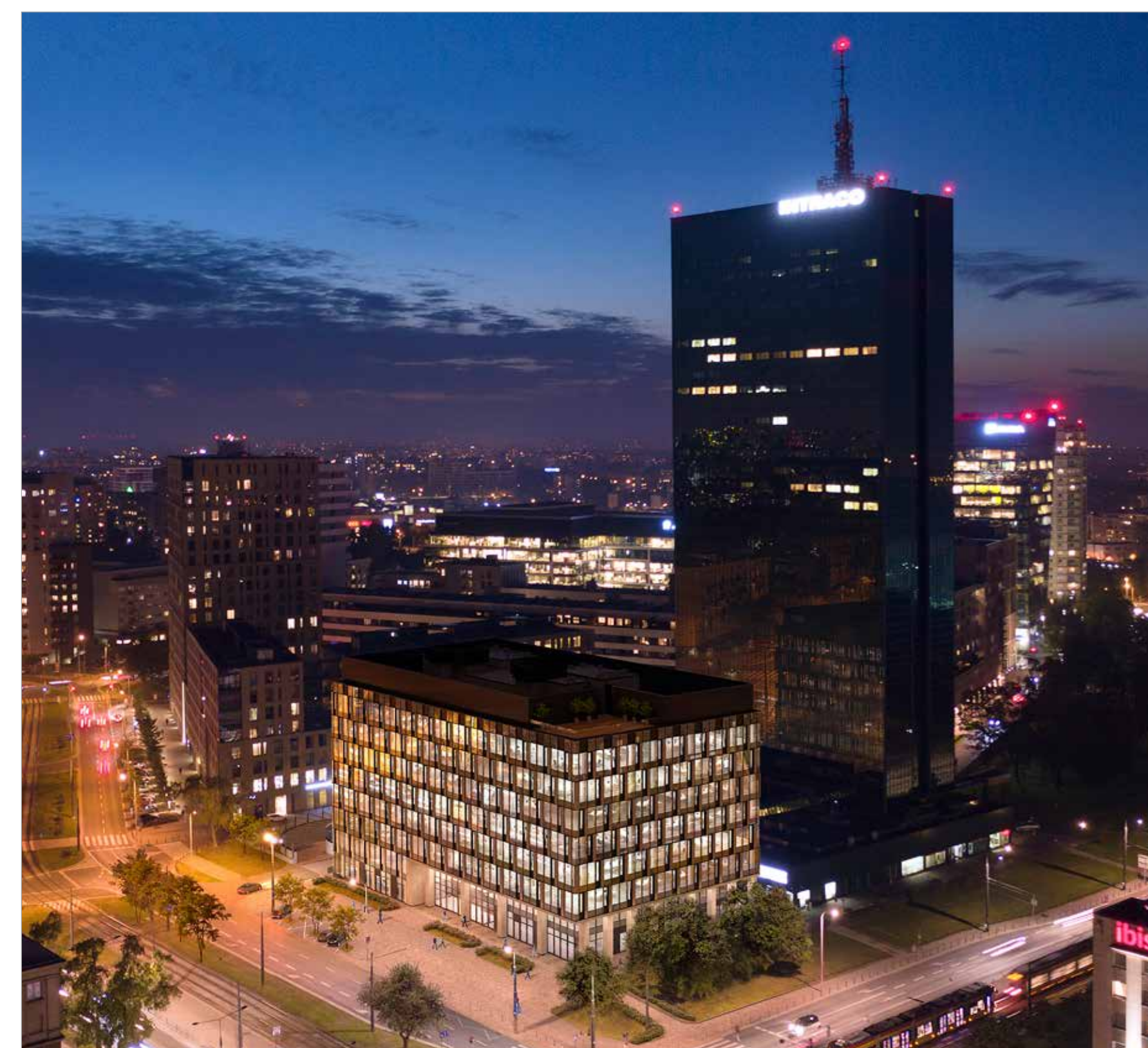
INTRACO PRIME:

- 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: 1Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN

Budowa inwestycji INTRACO Prime przekroczyła półmetek, konstrukcja budynku osiągnęła wysokość docelową, obecnie trwają prace wykończeniowe, instalacyjne wewnątrz budynku oraz montaż konstrukcji stalowej na dachu. Rozpoczął się również montaż systemu słupowo-ryglowego fasad.





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

Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja piątej i szóstej kondygnacji naziemnej dla obydwu budynków wchodzących w skład inwestycji. Trwa także proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie ok. 75%.





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.





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.

INSTA 21
Ochota na szczęście





6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

OSIEDLE OLIMPIJCZYK



80

umowy deweloperskie

45

umowy rezerwacyjne

75% mieszkań dostępnych w inwestycji

INSTA 21



87

liczba mieszkań

SPRZEDAŻ W PRZYGOTOWANIU

MŁODA BIAŁOŁĘKA I



174

liczba mieszkań

SPRZEDAŻ W PRZYGOTOWANIU

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA



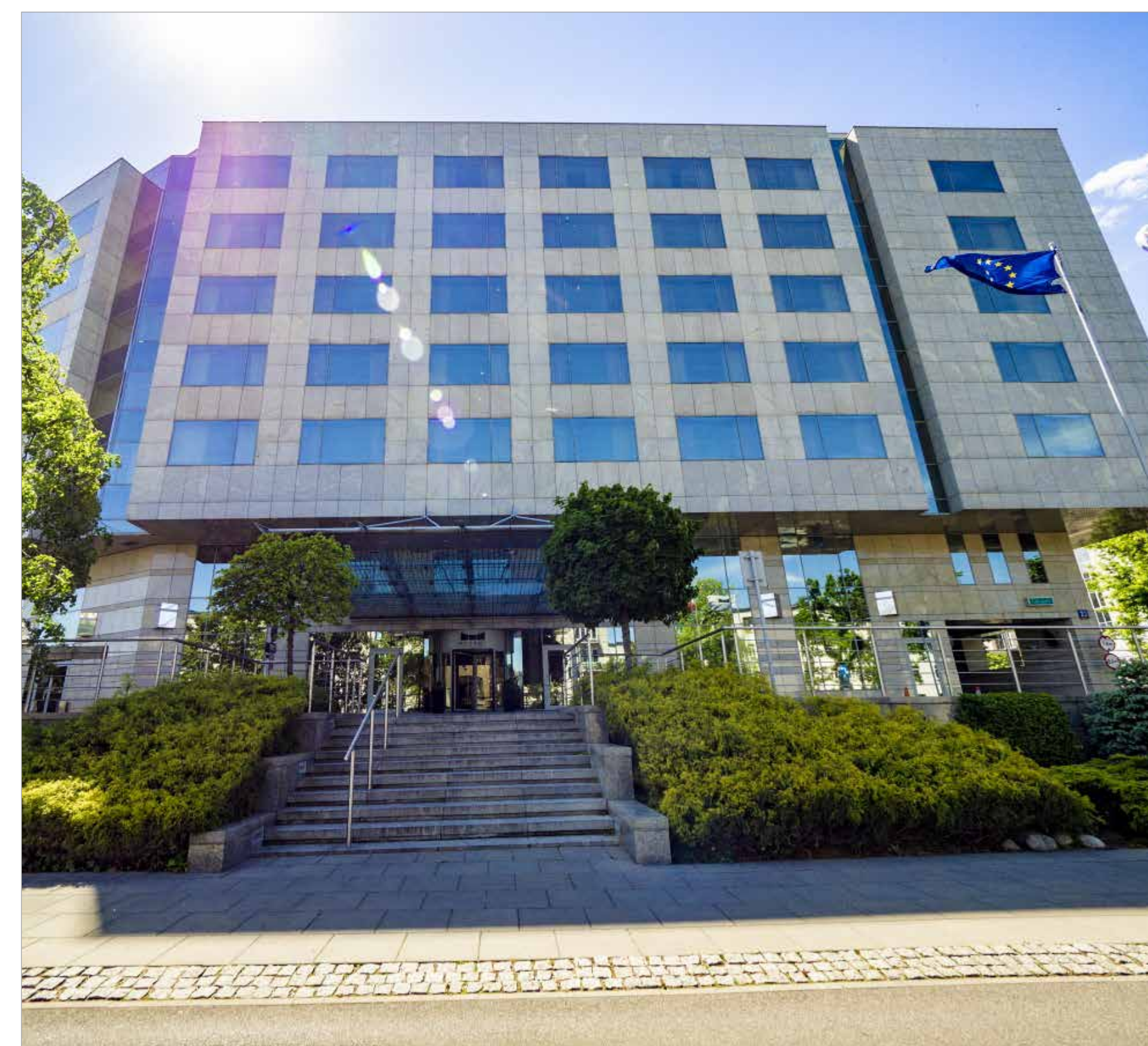
7. NABYCIE HOTELU REGENT WARSAW HOTEL

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





8. PRZEDŁUŻENIE UMOWY I ZWIĘKSZENIE POWIERZCHNI NAJMU Z MAZOP W CENTRUM MAGAZYNOWYM PHN PRUSZKÓW

ANEKS DO UMOWY NAJMU Z MAZOP:

PHN zawarł ze spółką MAZOP aneks dotyczący przedłużenia najmu oraz zwiększenia powierzchni w podwarszawskim parku magazynowym należącym do PHN. Tym samym powierzchnia centrum logistycznego została wynajęta w 100%. Na mocy podpisanej umowy grupa MAZOP, specjalizująca się w produkcji opakowań kartonowych i przetwórstwie pianek polietylenowych i poliuretanowych, wynajęła dodatkowe 4.972 mkw. powierzchni oraz przedłużyła najem zajmowanej już wcześniej 3.621 mkw. magazynu.

PODSTAWOWE PARAMETRY CENTRUM LOGISTYCZNEGO:

- 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
- Rok budowy: 2019Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.
- Debiut obligacji serii B na rynku Catalyst nastąpił w dniu 22 lutego 2021 r.



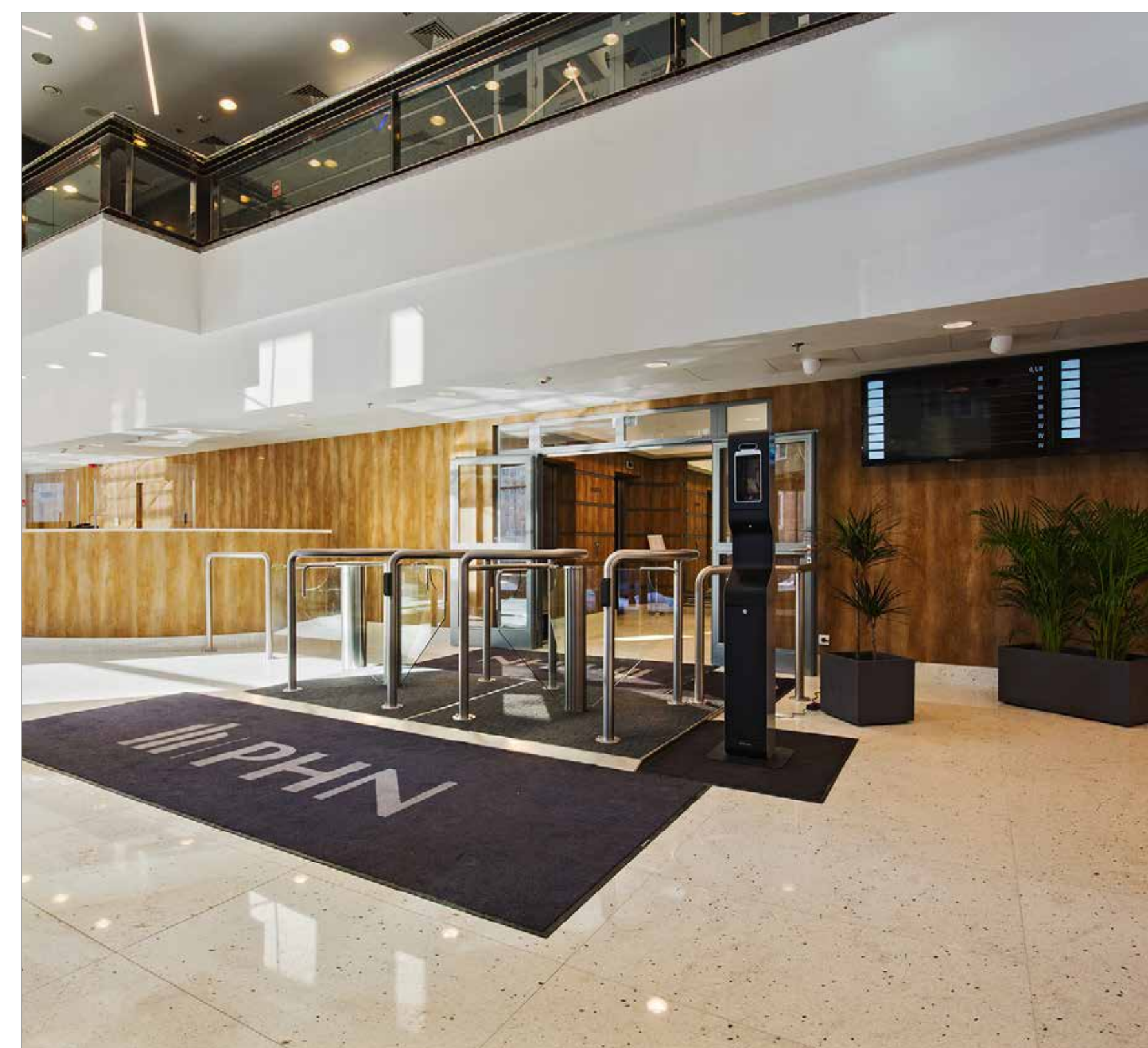


9. ZAKOŃCZENIE MODERNIZACJI BIUROWCA KASKADA

PHN przeprowadził gruntowną modernizację recepcji warszawskiego budynku biurowego Kaskada, dzięki czemu może zapewnić obecnym i przyszłym najemcom wyższy standard usług. Przeprowadzony remont recepcji polegał między innymi na wymianie instalacji, wykonaniu nowych zabezpieczeń przeciwpożarowych, wymianie posadzki, zamontowaniu kurtyny powietrznej i nowych drzwi oraz poprawie estetyki przestrzeni. W trosce o zdrowie i komfort najemców przy wejściu do budynku umieszczone zostało urządzenie, które mierzy wysokość temperatury, sprawdza, czy osoby wchodzące posiadają maseczkę, oraz pozwala zdezynfekować ręce. Kaskada znajduje się w biznesowym centrum stolicy. Oryginalna architektura, przeszklona elewacja oraz charakterystyczny zielony kolor sprawiają, że budynek wyróżnia się na tle pobliskiego otoczenia.

PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU:

- Lokalizacja: al. Jana Pawła II 12, Śródmieście, Warszawa
- Metro: stacja Rondo ONZ
- Powierzchnia: 16.067 mkw. (GLA)
- Ilość pięter: 9
- Rok budowy: 1998





ZYSK NETTO

[mln pln]:

7,8%



1Q 2021: **31,9**
1Q 2020: **29,6**



WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

4,3%



1Q 2021: **26,7**
1Q 2020: **25,6**



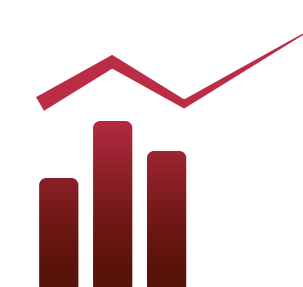
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

86,6%



1Q 2021: **25,0**
1Q 2020: **13,4**



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

72,7%



1Q 2021: **3,8**
1Q 2020: **2,2**



DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



| | LP. | NAZWA PROJEKTU | MIASTO | FUNKCJA | PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ) | ROZPOCZĘCIE BUDOWY | ZAKOŃCZENIE BUDOWY | KOSZTY PROJEKTU Z GRUNTEM [mln PLN] |
|-------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| MIESZKANIA | 1 | OSIEDLE OLIMPIJCZYK | Łódź | Kompleks mieszkaniowy | 8 635 (166) | 2020 | 2022 | 47 |
| | 2 | MŁODA BIAŁOŁĘKA I | Warszawa | Kompleks mieszkaniowy | 9 715 (174) | 2021 | 2022 | 64,7 |
| | 3 | INSTA21 | Warszawa | Kompleks mieszkaniowy | 3 941 (87) | 2021 | 2022 | 33,2 |
| | 4 | ZIELONY MIŁOSTÓW I | Wrocław | Kompleks mieszkaniowy | 8 175 (173) | 2022 | 2023 | tbc |
| | 6 | NAKIELSKA 53 I | Bydgoszcz | Kompleks mieszkaniowy | 9 528 (179) | 2022 | 2023 (I etap) | tbc |
| | 7 | KOLEJOWA 19 | Warszawa | Kompleks mieszkaniowy | 7 236 (148) | 2022 | 2024 | 91,1** |
| | 8 | JANA PAWŁA II 34 | Warszawa | Kompleks mieszkaniowy | 2 968 (57) | 2022 | 2023 | tbc |
| | BIURA | 9 | SKYSAWA I | Warszawa | Biurowiec klasy A | 9 880 | 2019 | 2021 |
| 10 | | SKYSAWA II (WIEŻA) | Warszawa | Biurowiec klasy A | 24 670 | 2019 | 2022 | |
| 11 | | INTRACO PRIME | Warszawa | Biurowiec klasy A | 12 938 | 2020 | 2022 | 196 |
| 12 | | MARINA OFFICE | Gdynia | Biurowiec klasy A | 26 775 | TBC* | TBC* | 272** |
| 13 | | PRYMASA OFFICE | Warszawa | Biurowiec klasy A | 15 000 | TBC* | TBC* | 136 |
| HOTELE | 14 | ZGODA 6 | Warszawa | Kompleks hotelowy | 6 000 | 2022 | 2024 | tbc |

* start projektów jest uzależniony od wymaganych decyzji administracyjnych i możliwości osiągnięcia oczekiwanej rentowności

** koszt projektu zostanie uaktualniony w momencie rozpoczęcia budowy

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 785,7 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 32
 NOI IQ 2021²⁾: 22,51 mln PLN YIELD: 5,4%
 GLA: 253 422 mkw. ; GRUNT: 266 576 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (79,0%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (21,0%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 191,4 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 60
 NOI IQ 2021²⁾: -0,157 mln PLN YIELD: -0,1%
 GLA: 133 138 mkw. ; GRUNT: 3 779 223 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (46,2%)
MIESZKANIOWE 39 (27,6%)
LOGISTYCZNE 7 (14,2%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (11,9%)

OPTYMALIZACJA

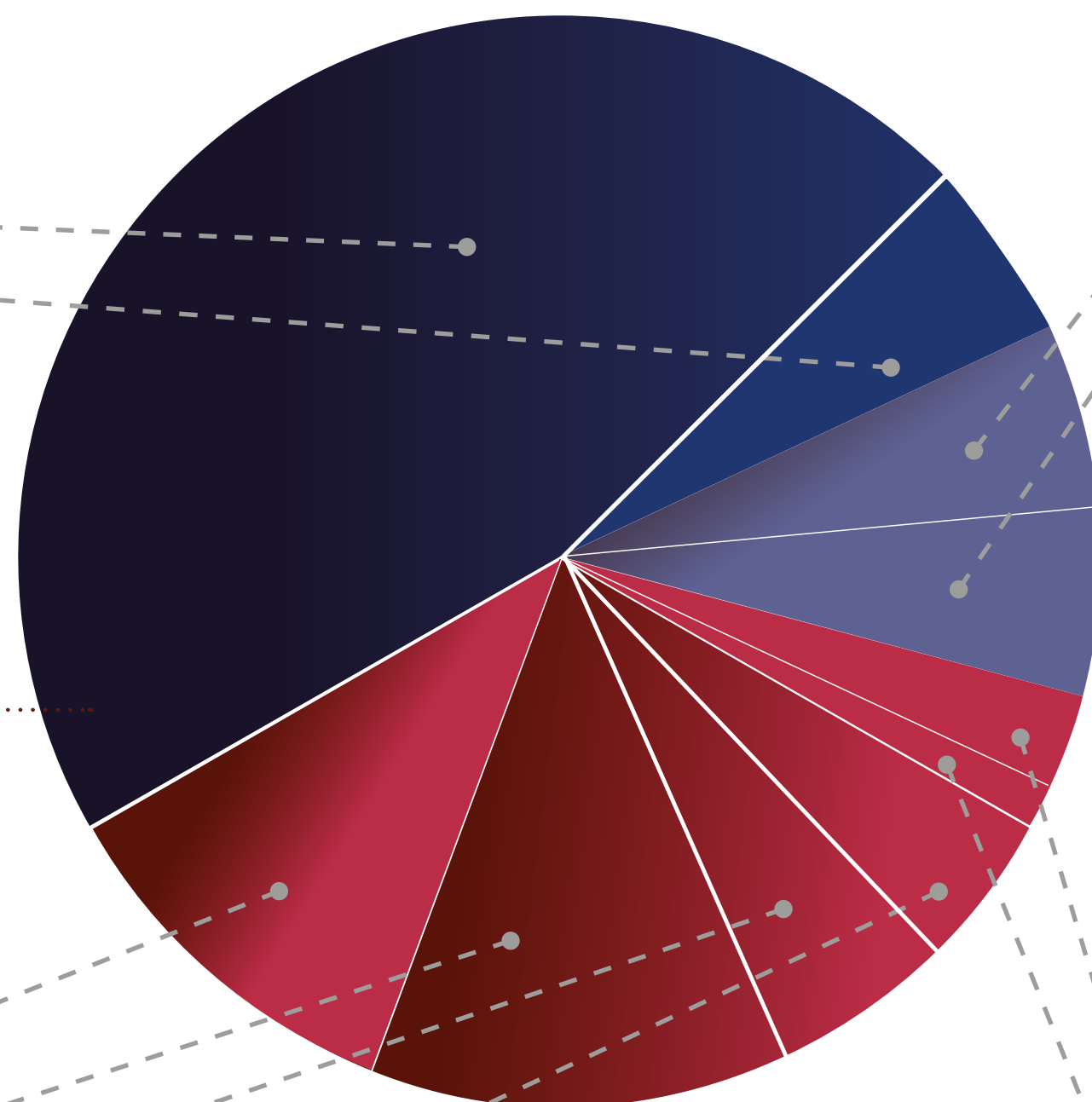
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 228,3 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI IQ 2021²⁾: 0,942 mln PLN YIELD: 1,8%
 GLA: 57 920 mkw. ; GRUNT: 2 467 394 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 49,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23
 NOI IQ 2021²⁾: 0,194 mln PLN YIELD: 1,6%
 GLA: 7 536 mkw. ; GRUNT: 271 672 mkw.

GENERUJĄCE PRZYCHODY Z NAJMU (96,4%)
NIEGENERUJĄCE PRZYCHODÓW Z NAJMU (3,6%)
 w tym grunty rolne 100%



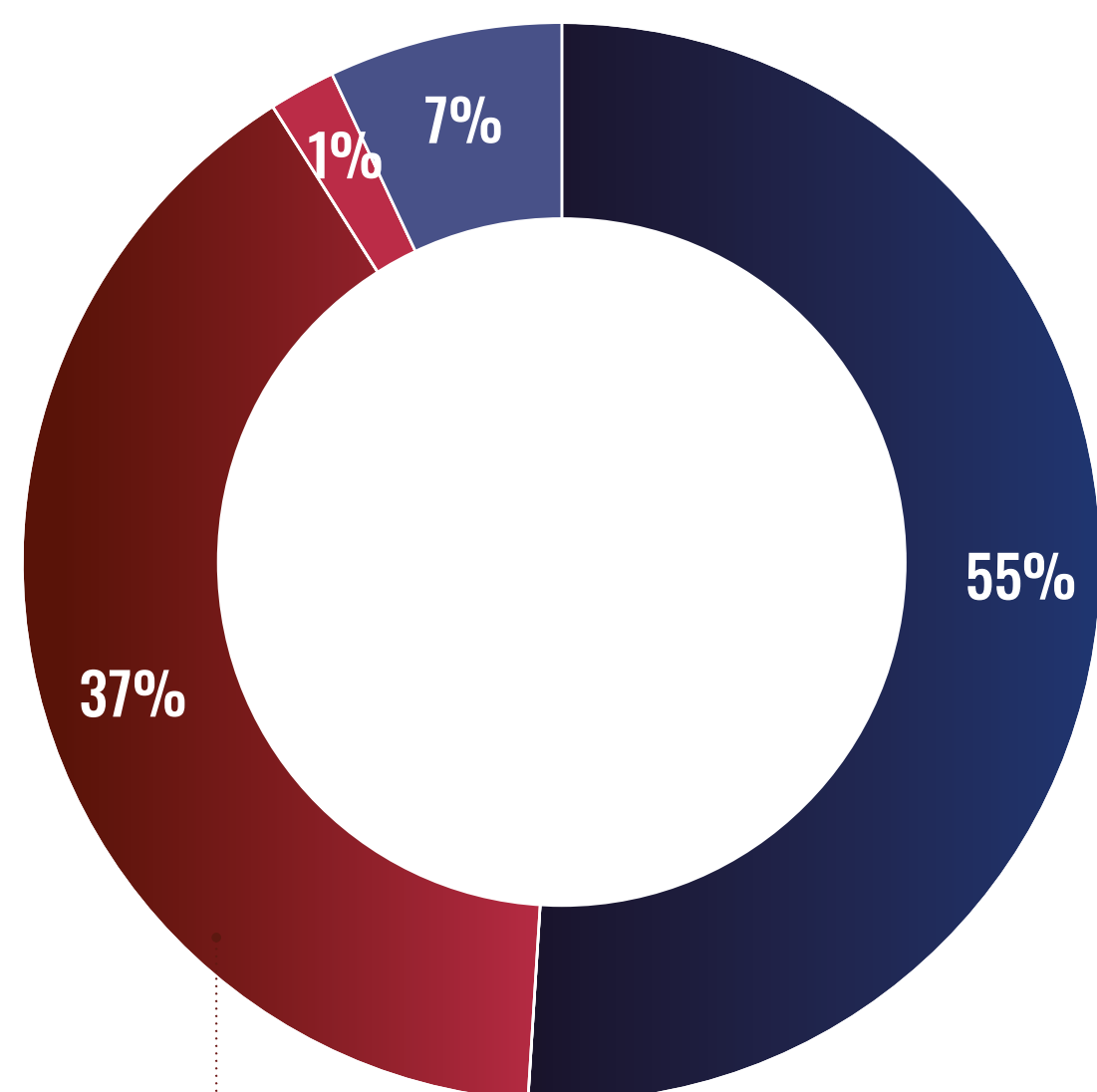
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2021

²⁾ Wyłączono nieruchomości Chemobudowy Kraków S.A.

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

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

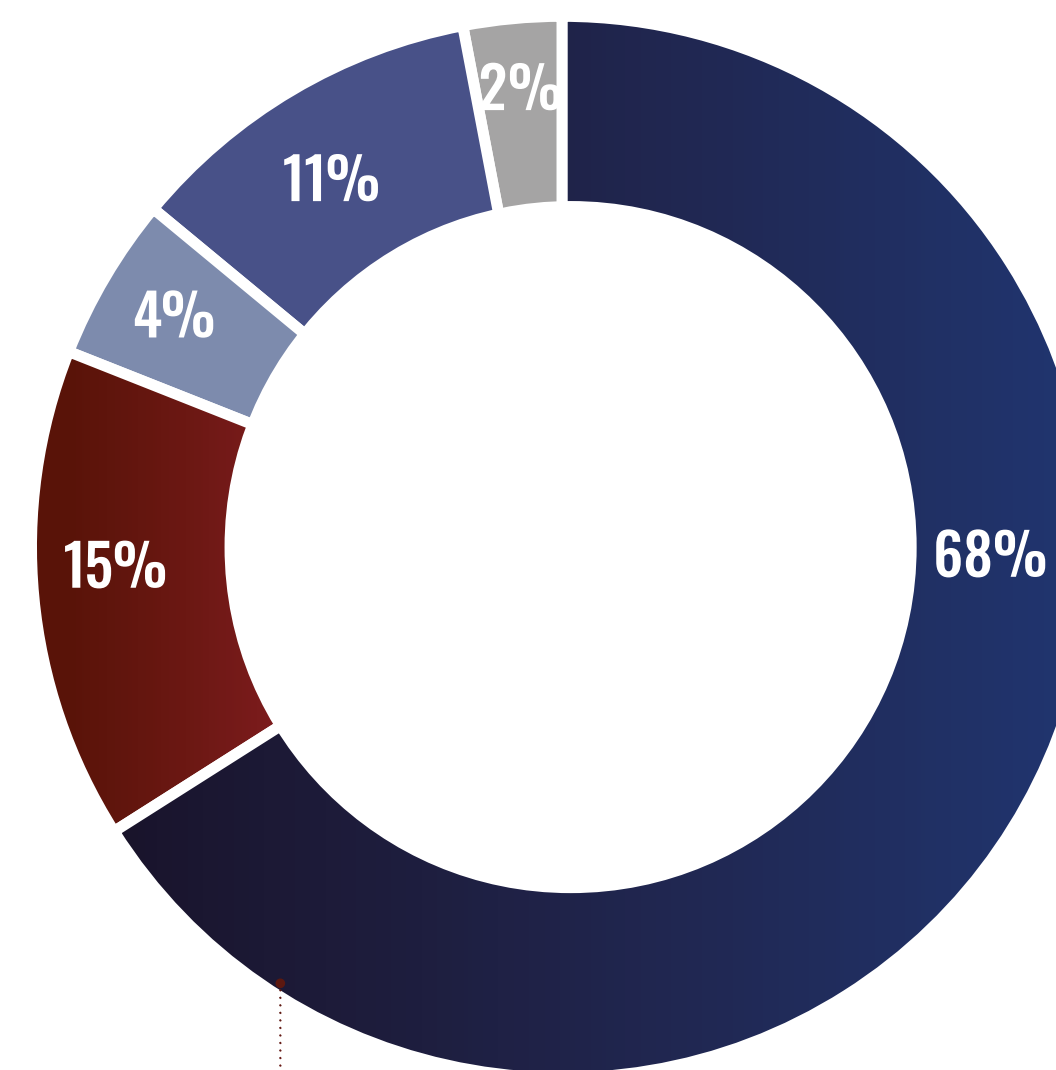
[% wartości godziwej]



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

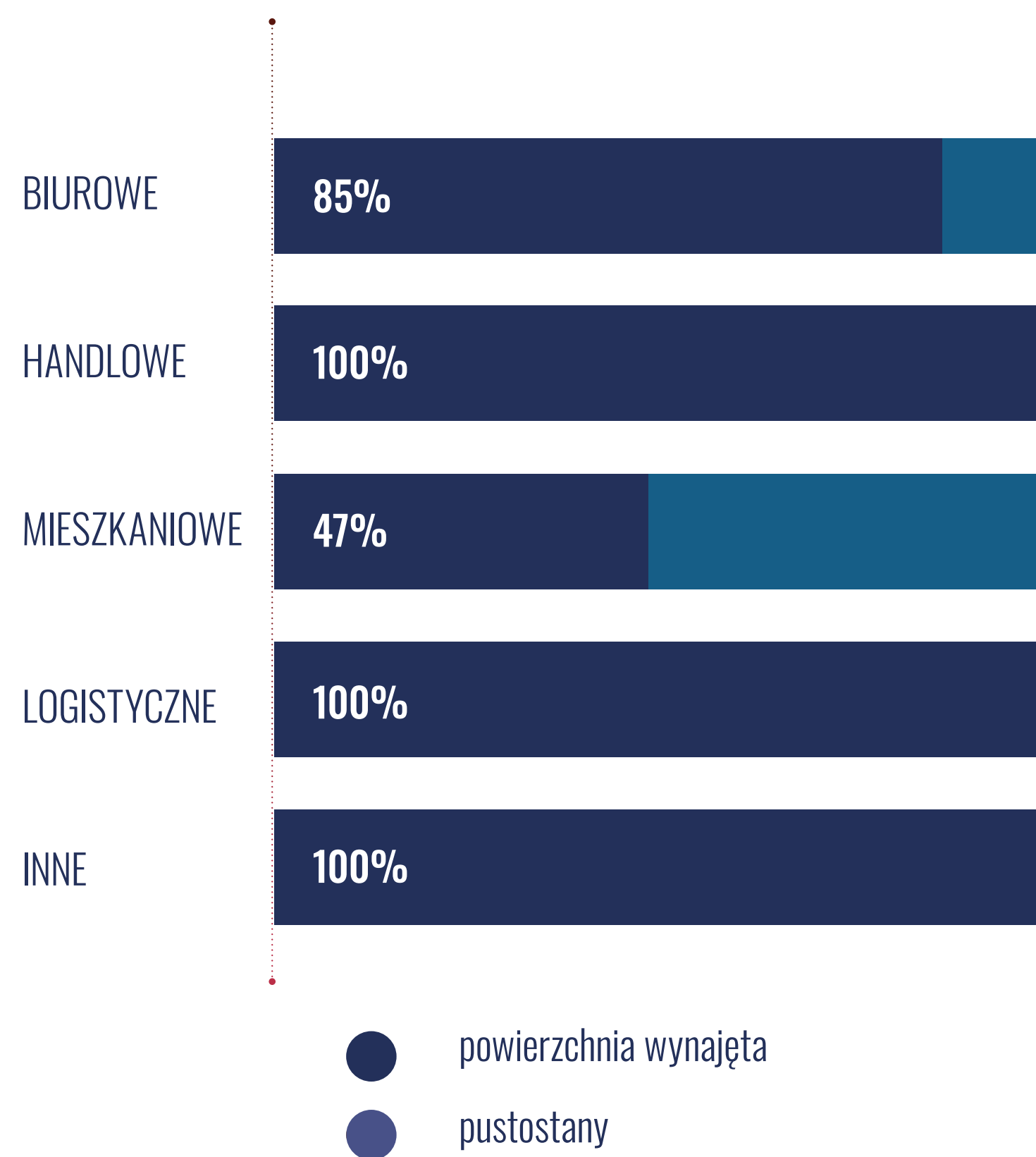
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

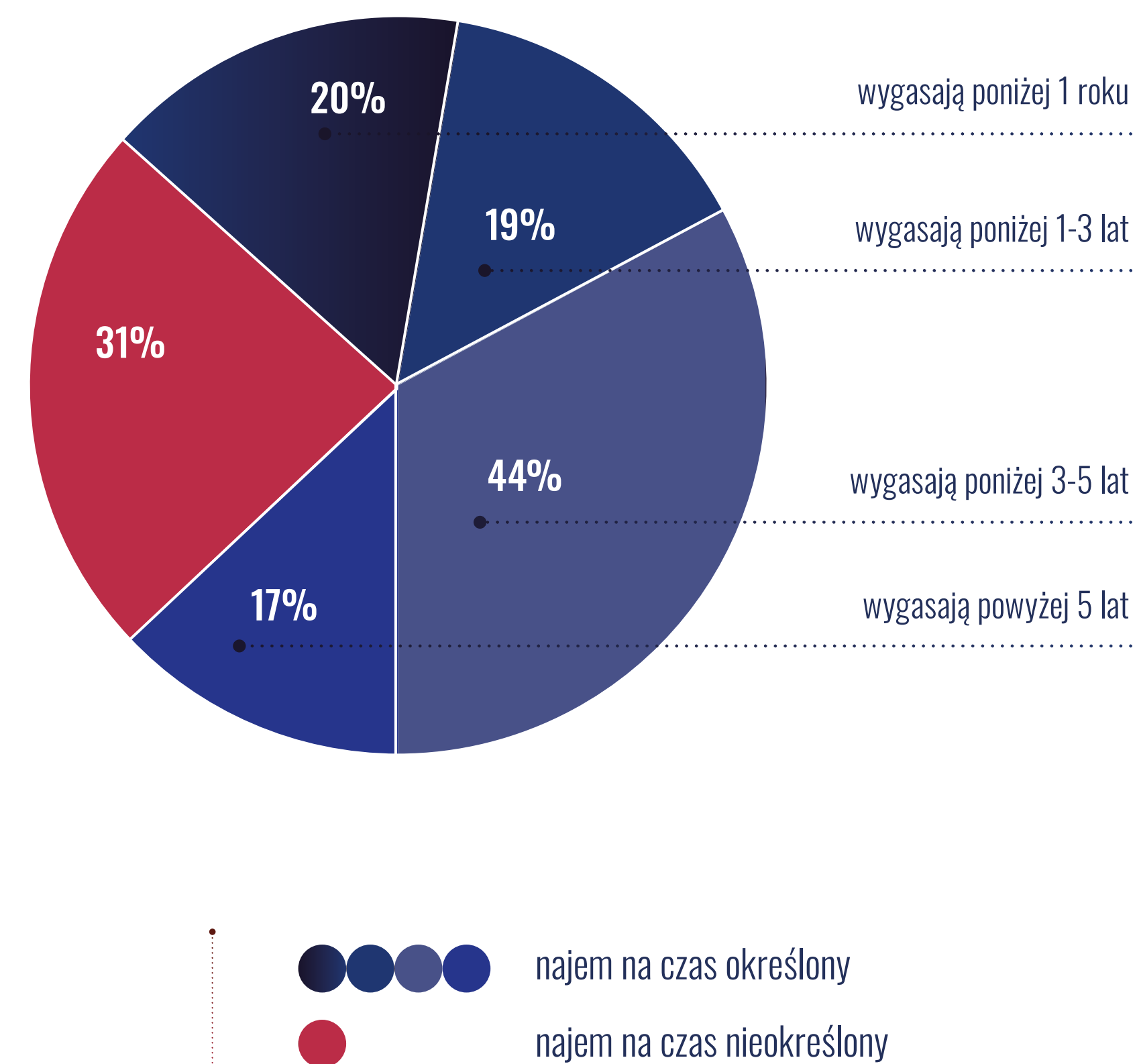


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Kraków
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2021*

RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

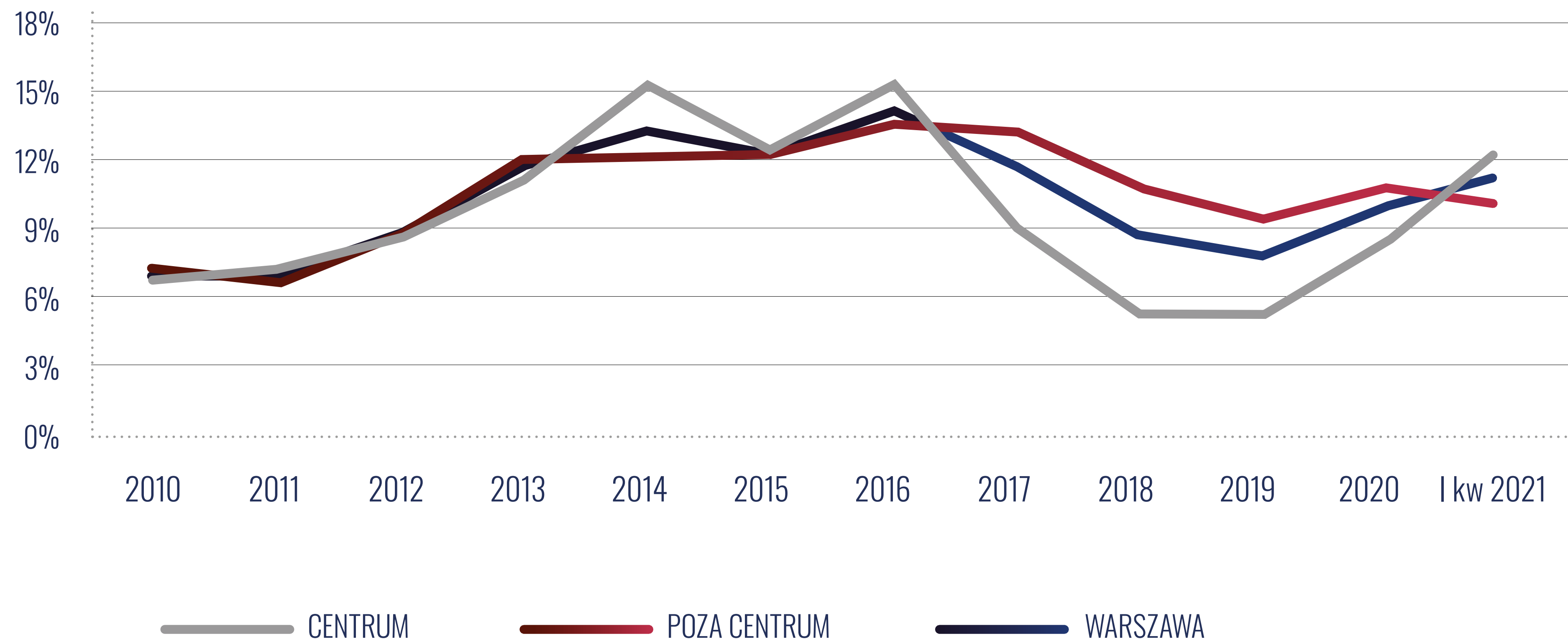
| | | |
|---------------------------------------|----------------|---------|
| ZASOBY [mln mkw.]: | 6.0 | 5,8 |
| NOWA PODAŻ [mkw.]: | 167 100 | 47 400 |
| POPYT [mkw.]: | 109 300 | 98 300 |
| POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]: | 390 800 | 707 200 |
| WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]: | 11,4 | 12,9 |

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2021

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I KWARTAŁ 2021*

KWARTALNA ZMIANA WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2021

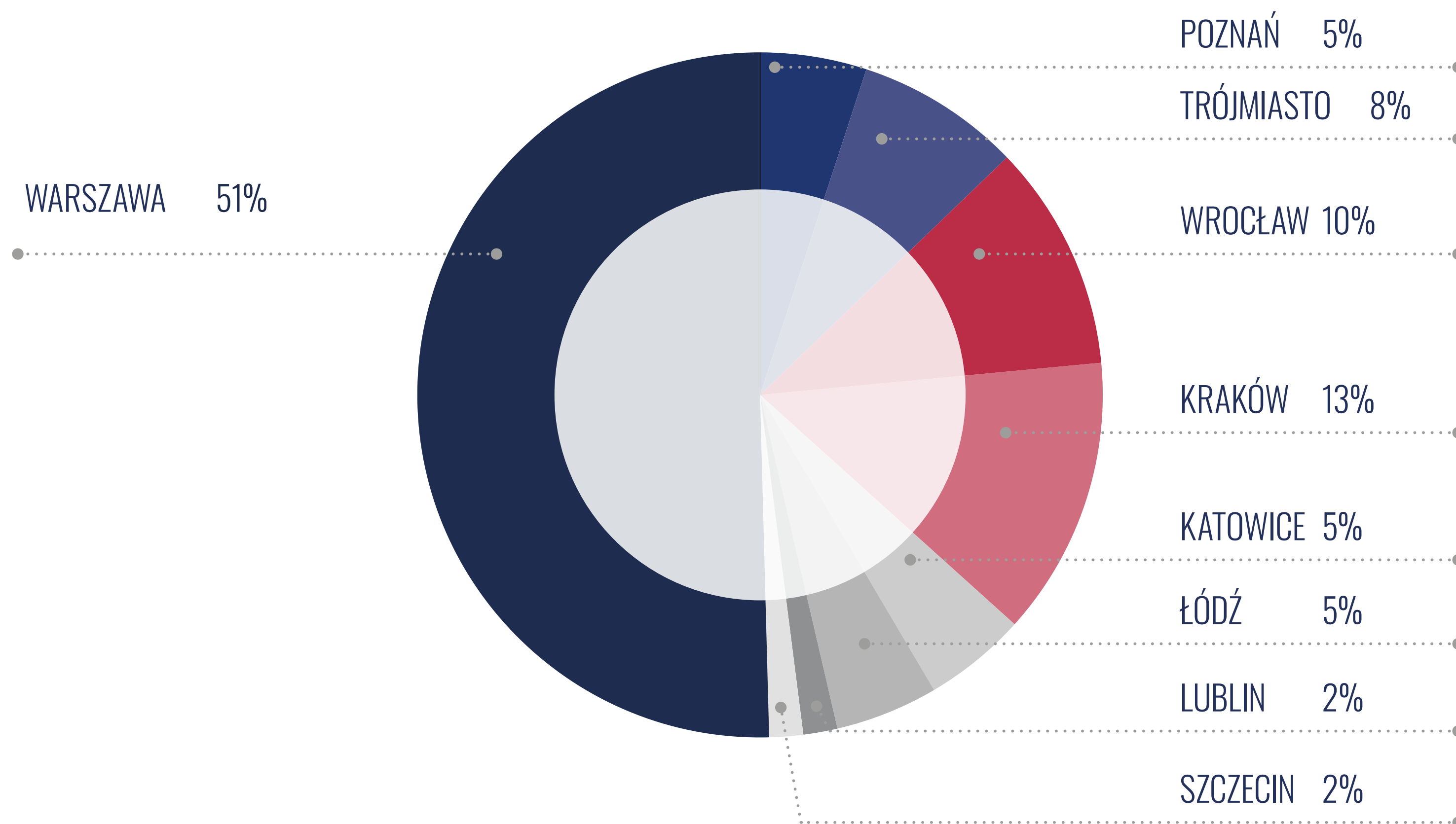
POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2021*
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

| MIASTO | ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.] | NOWA PODAŻ [mkw.] | POPYT [mkw.] | STAWKI CZYNSZU [EUR/mkw./miesiąc] |
|---------------|---|--------------------------|---------------------|--|
| WARSZAWA | 6 043 300 | 25 000 | 109 300 | 18-24/11-16 |
| KRAKÓW | 1 574 000 | 21 000 | 26 700 | 14,0-15,5 |
| WROCŁAW | 1 226 300 | 0 | 21 500 | 13,5-15,0 |
| TRÓJMIASTO | 913 600 | 25 000 | 37 900 | 13,5-15,0 |
| KATOWICE | 584 500 | 0 | 4 300 | 13,6-14,5 |
| POZNAŃ | 582 900 | 0 | 4 700 | 13,6-15,0 |
| ŁÓDŹ | 578 500 | 0 | 2 300 | 11,5-13,75 |
| SZCZECIN | 183 400 | 0 | 940 | 11,5-14,0 |
| LUBLIN | 183 200 | 0 | 0 | 10,5-11,5 |

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I KWARTAŁ 2021

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2021*

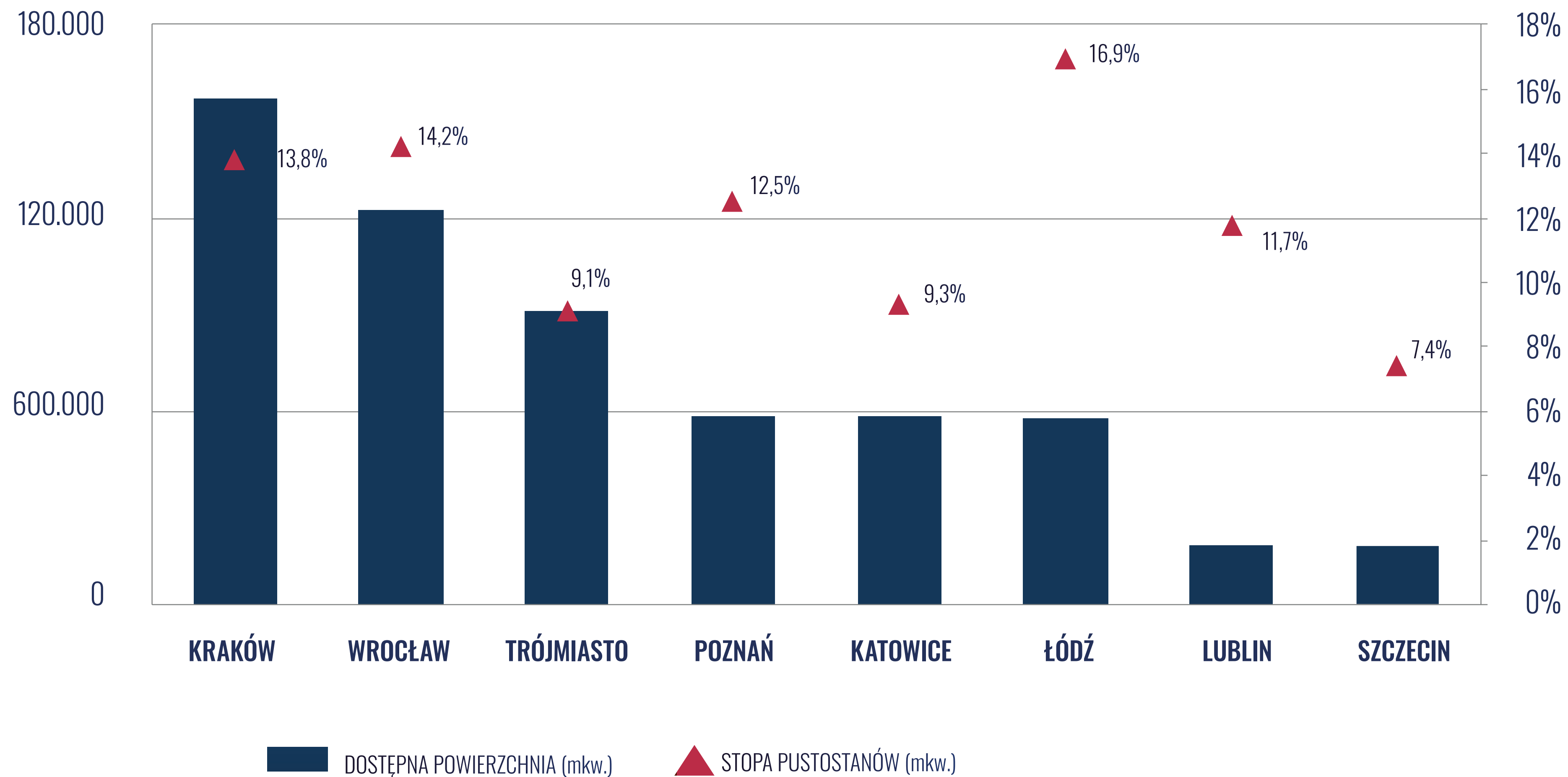
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



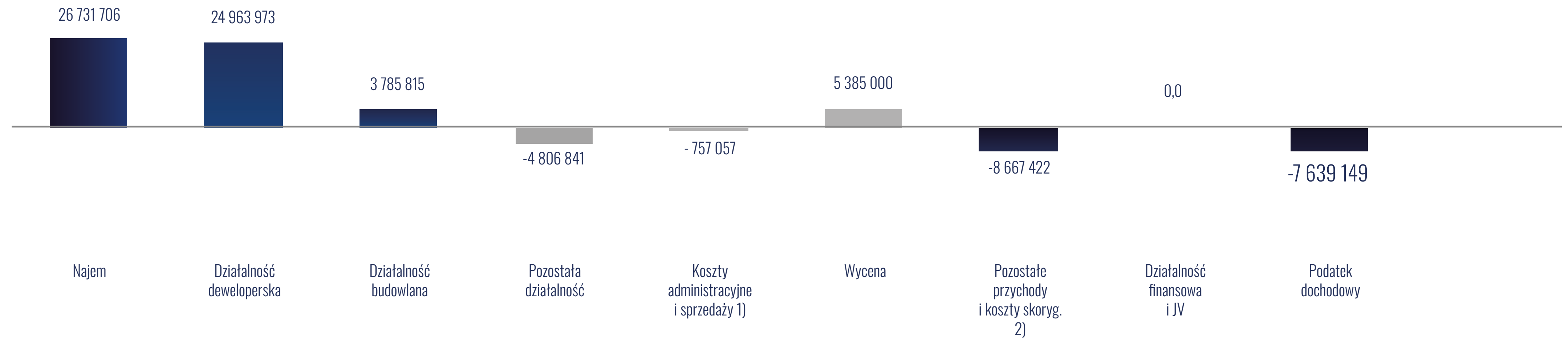
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefiled, BNP Baribas Real Estate, I KWARTAŁ 2021

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2021*

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W MIASTACH REGIONALNYCH

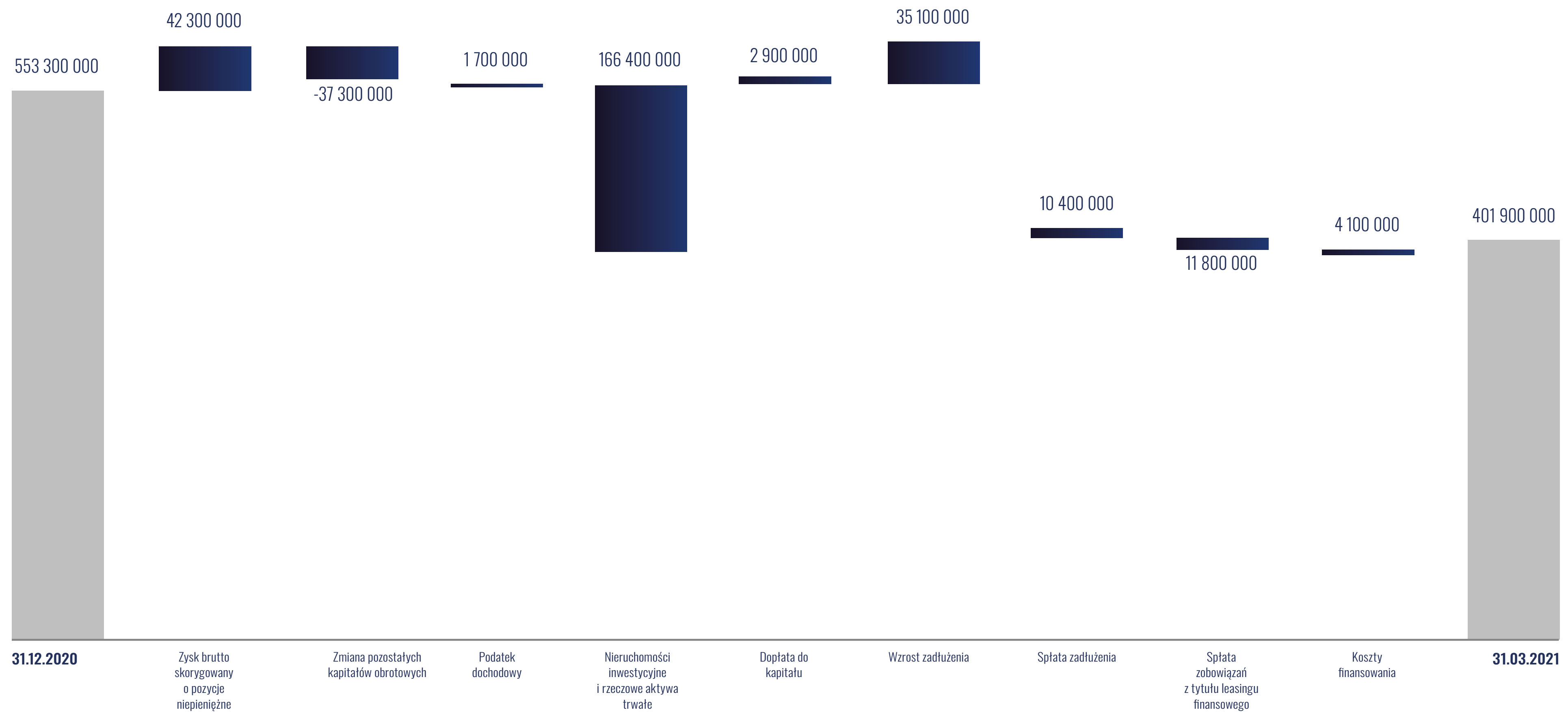


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefiled, BNP Baribas Real Estate, I KWARTAŁ 2021



W 1 kwartale 2021 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 31,9 mln PLN. Wynik był o 2,3 mln PLN wyższy niż w 1 kwartale 2020 roku głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 1,1 mln PLN głównie w wyniku wejścia do portfela nieruchomości magazynowych w Parzniewie w połowie 2020 roku,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 11,6 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 1,6 mln PLN wypracowanego przez spółkę Chemobudowa S.A.,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 3,8 mln PLN głównie w związku z lockdownem z powodu pandemii koronawirusa,
- wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży o 1,7 mln PLN głównie w wyniku wzrostu wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 2021 roku wyższy o 6,2 mln PLN w stosunku do 1 kwartału 2020 roku),
- niższego o 2 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych,
- pogorszenie wyniku netto z działalności finansowej o 3,3 mln PLN głównie w efekcie wzrostu zadłużenia,
- niższego podatku dochodowego.



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

Przepływy pieniężne w 1 kwartale 2021 roku

W pierwszym kwartale 2021 Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 3,3 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 39,5 mln PLN,
- korekt niepieniężnych na kwotę 2,6 mln PLN,
- zmiany kapitału obrotowego o -37,3 mln PLN,
- zapłaty podatku dochodowego w kwocie 1,7 mln PLN.

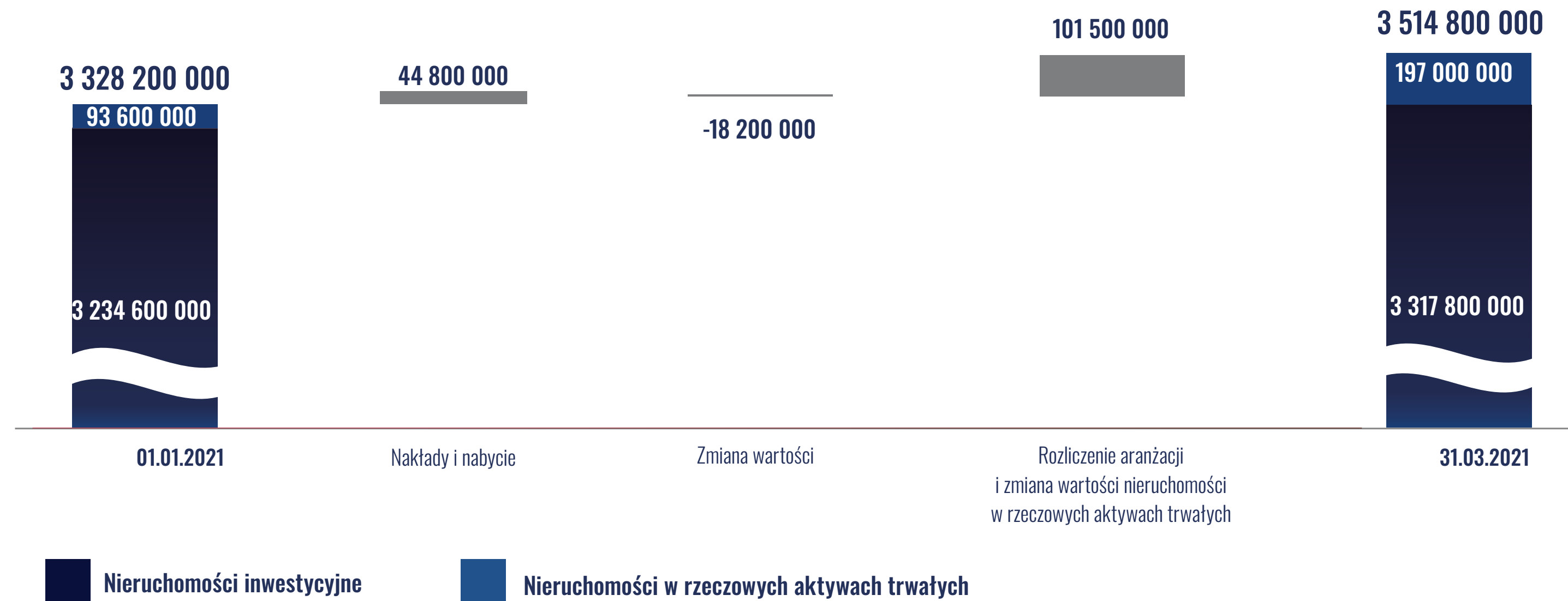
Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 1 kwartale 2021 roku w kwocie 163,5 mln PLN są efektem:

- nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 45,5 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 134,2 mln PLN,
- udzielenia pożyczki partnerowi handlowemu w kwocie 0,7 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 8,8 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w kwocie 35,1 mln PLN, skompensowanych wypływem środków na spłatę zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu (26,3 mln PLN).



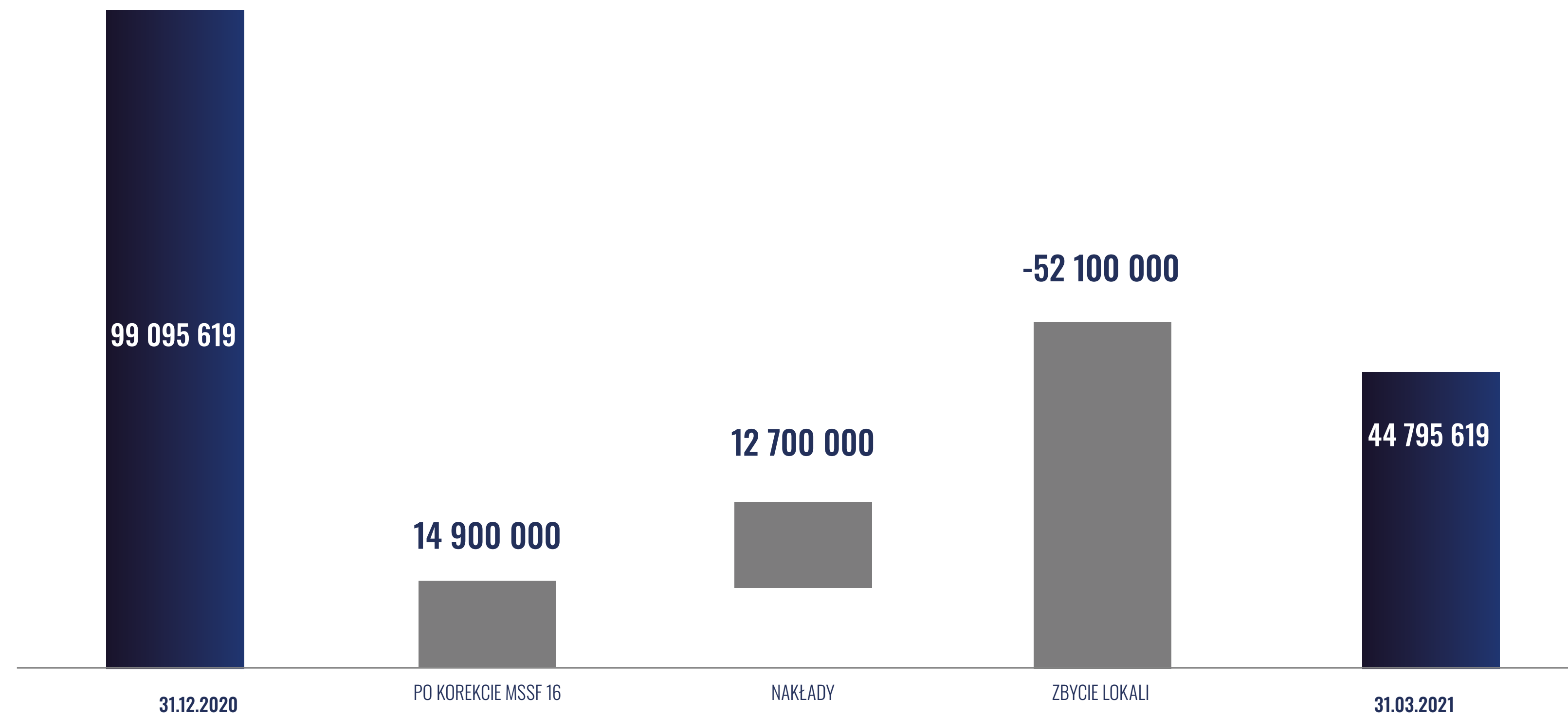
- Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 44,8 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne
- - 18,2 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)
- 101,5 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości.



- Zapasy deweloperskie

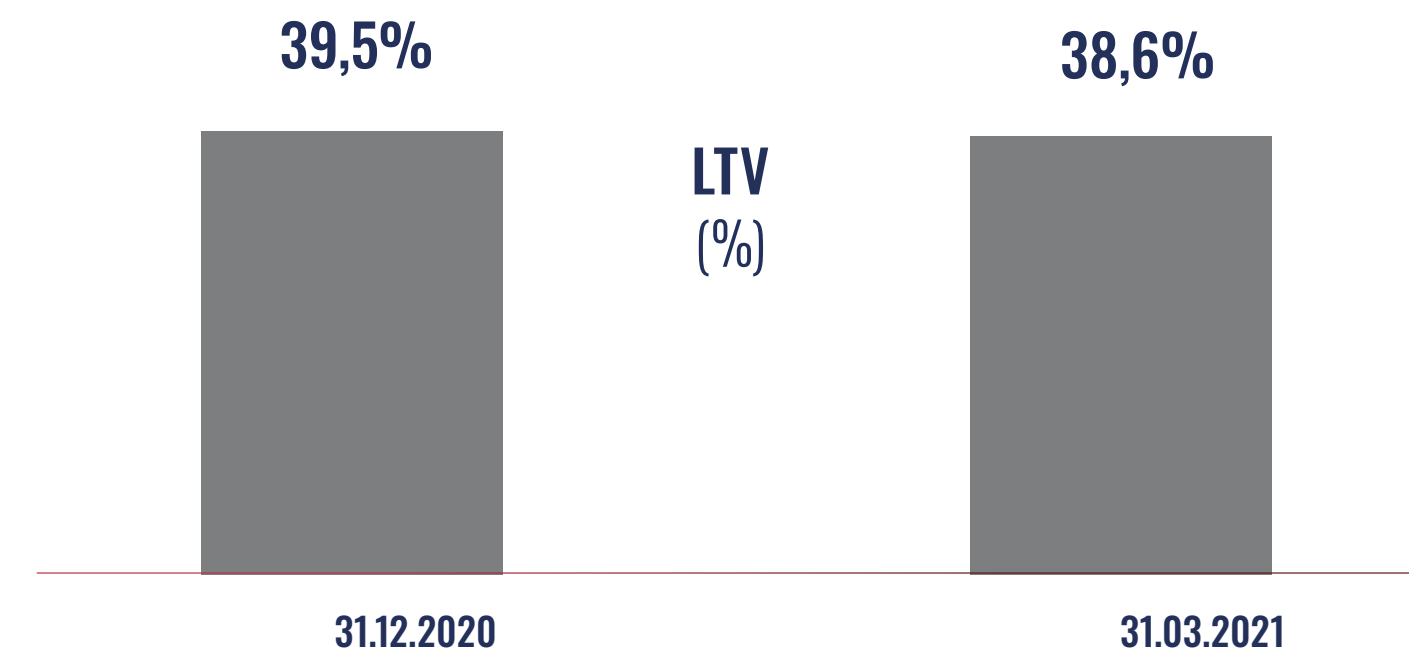
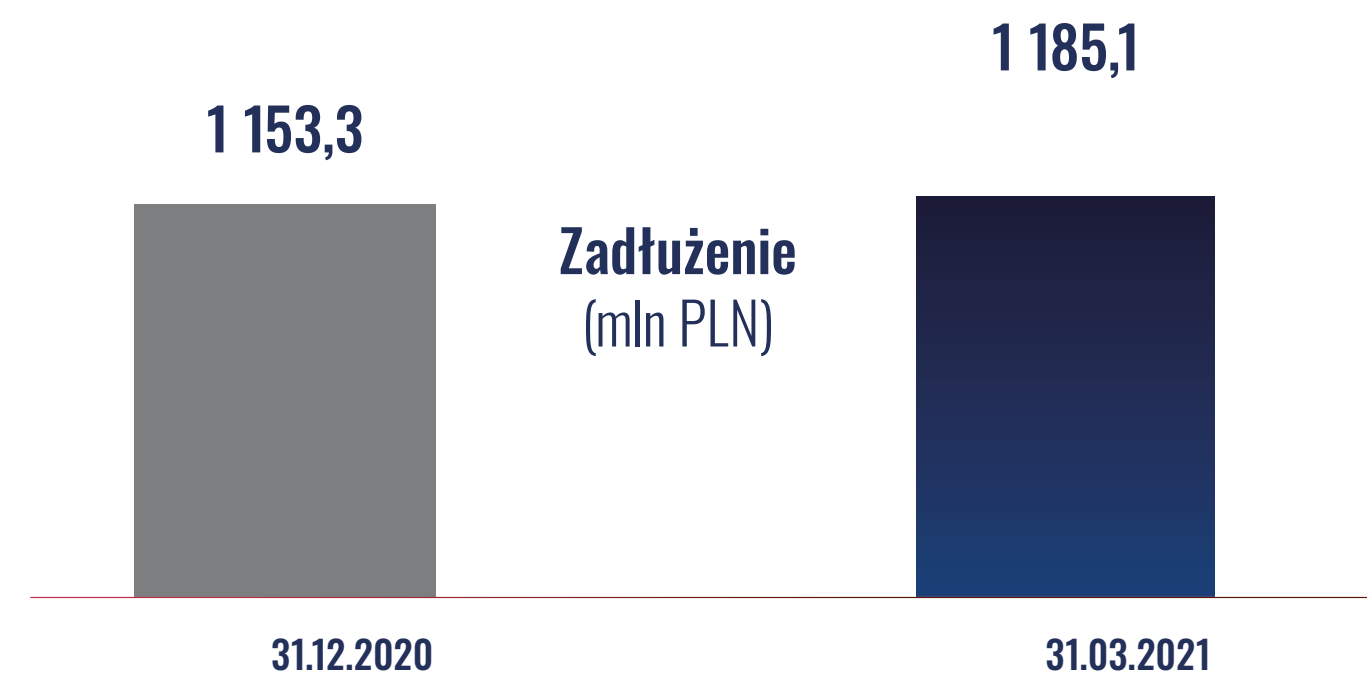


Zapasy deweloperskie:

- 12,7 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi –Yacht Park, Osiedle Olimpijczyk, INSTA 21.
- -52,1 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Vis a' vis Wola II i Yacht Park.



- Zadłużenie i LTV



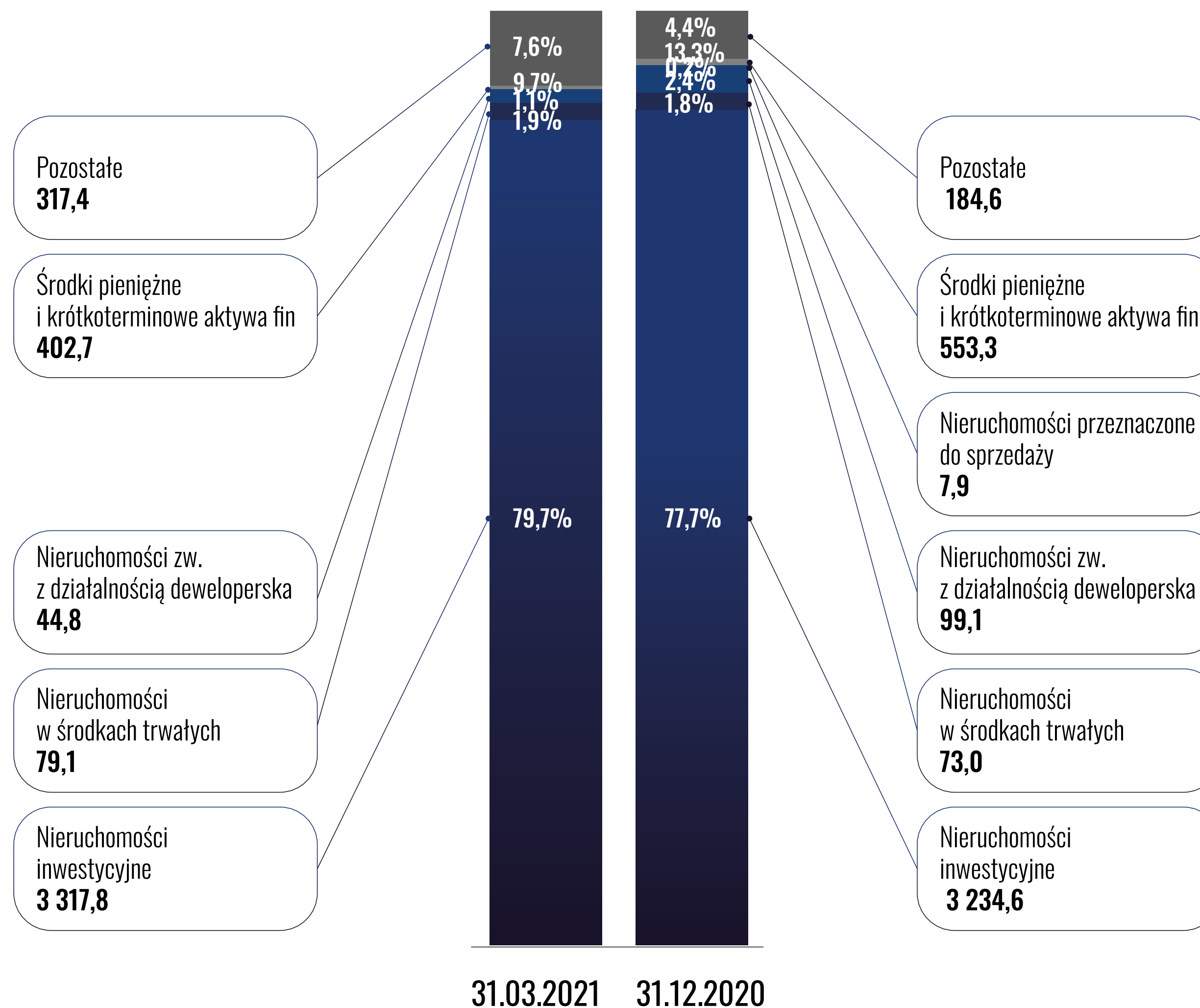
Na dzień 31 marca 2021 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty i pożyczki (696,9 mln PLN), obligacje korporacyjne (488,1 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Wzrost zadłużenia netto o 448,5 mln PLN w efekcie emisji obligacji (325 mln PLN), objęcia kontroli nad spółką zależną i subrogacją kredytów, zaciągnięciem pożyczki, skompensowanych spłatą raty kredytów i pożyczek (-14,5 mln PLN) oraz naliczonych a niespłaconych odsetek (6,7mln PLN).

Spadek wskaźnika LTV* do poziomu 38,6% głównie w efekcie wzrostu zadłużenia.

*liczony jako stosunek wartości zadłużenia do wartości godziwej nieruchomości będących w portfelu GK PHN



- Aktywa



AKTYWA wg. stanu na dzień 31.03.2021

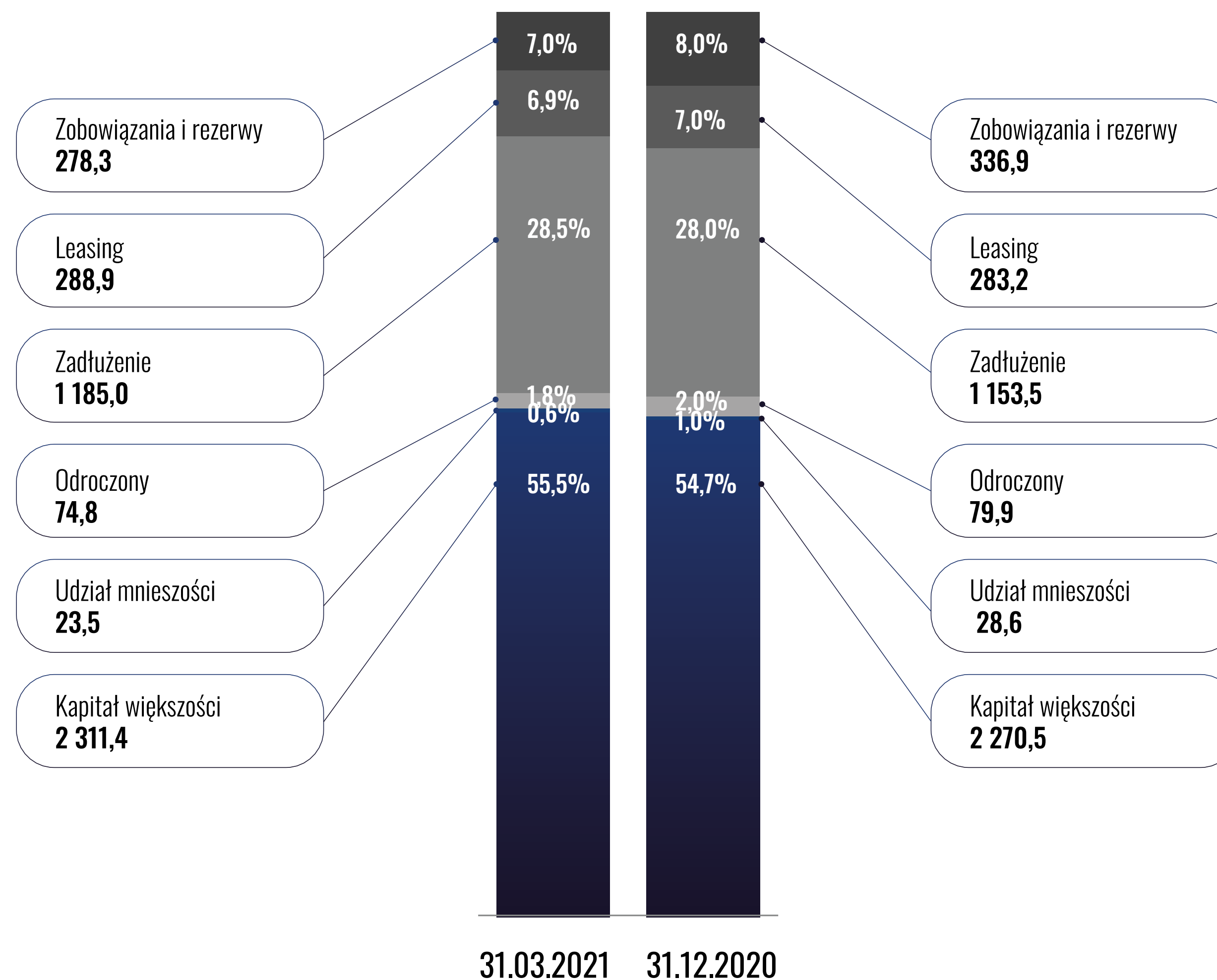
- [1] 7,6 % Pozostałe (317,4 mln PLN)
- [2] 9,7% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (402,7 mln PLN)
- [3] 1,1 % Nieruchomości deweloperskie (44,8 mln PLN)
- [4] 1,9% Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (79,1 mln PLN)
- [5] 79,7% Nieruchomości inwestycyjne (3.317,8 mln PLN)

AKTYWA wg. stanu na dzień 31.12.2020

- [1] 4,4 % = Pozostałe (184,7 mln PLN)
- [2] 13,3% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (553,3 mln PLN)
- [3] 0,2 % Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (7,9 mln PLN)
- [4] 2,4 % Nieruchomości deweloperskie (99,1 mln PLN)
- [5] 1,8 % Nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (73,0 mln PLN)
- [6] 77,7% Nieruchomości inwestycyjne (3.234,6 mln PLN)



• Pasywa



PASYWA wg. stanu na dzień 31.03.2021

- [1] 7 % Pozostałe (278,3 mln PLN)
- [2] 28,5 % Zadłużenie finansowe (1.185,0 mln PLN)
- [3] 6,9% Leasing (288,9 mln PLN)
- [4] 1,8% Odroczony podatek dochodowy (74,8 mln PLN)
- [5] 0,6% Udziały niekontrolujące (23,5 mln PLN)
- [6] 55,5% Kapitał kontrolujący (2.311,4 mln PLN)

PASYWA wg. stanu na dzień 31.12.2020

- [1] 8% Pozostałe (337,0 mln PLN)
- [2] 28% Zadłużenie finansowe (1.153,5 mln PLN)
- [3] 7% Leasing (283,2 mln PLN)
- [4] 2% Odroczony podatek dochodowy (79,9 mln PLN)
- [5] 1% Udziały niekontrolujące (28,6 mln PLN)
- [6] 55% Kapitał kontrolujący (2.270,5 mln PLN)

- Wzrost nieruchomości inwestycyjnych o 83,2 mln PLN wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych.
- Wzrost zadłużenia netto o 448,5 mln PLN w efekcie emisji obligacji (325 mln PLN), objęcia kontroli nad spółką zależną i subrogacją kredytów, zaciągnięciem pożyczki, skompensowanych spłatą raty kredytów i pożyczek (-14,5 mln PLN) oraz naliczonych a niespłaconych odsetek (6,7mln PLN). Spadek wskaźnika LTV do poziomu 38,6% głównie w efekcie wzrostu zadłużenia.



| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | w mln PLN | | w mln EUR | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Okres zakończony 31 marca 2021 | Okres zakończony 31 marca 2020 | Okres zakończony 31 marca 2021 | Okres zakończony 31 marca 2020 |
| I. Przychody operacyjne | 165,3 | 164,5 | 36,1 | 37,4 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 46,2 | 36,3 | 10,1 | 8,3 |
| III. Zysk (strata) brutto | 39,5 | 37,6 | 8,6 | 8,6 |
| IV. Zysk (strata) netto | 31,9 | 29,6 | 7,0 | 6,7 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (2,3) | 63,9 | (0,5) | 14,6 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (162,2) | (26,1) | (35,5) | (6,0) |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 9,8 | (18,8) | 2,1 | (4,3) |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem | (154,7) | 19,0 | (33,8) | 4,3 |
| | Stan na 31 marca 2021 | Stan na 31 marca 2020 | Stan na 31 marca 2021 | Stan na 31 marca 2020 |
| IX. Aktywa | 4 161,8 | 3 849,8 | 893,0 | 845,7 |
| X. Zobowiązania długoterminowe | (1 519,8) | 990,5 | 326,1 | 217,6 |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe | (307,2) | 545,4 | 65,9 | 119,8 |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 311,3 | 2 282,3 | 495,9 | 501,4 |
| XIII. Kapitał zakładowy | 51,0 | 51,0 | 10,94 | 11,2 |
| 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) | 32,8 | 0,57 | 7,2 | 0,13 |
| XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 45,23 | 44,71 | 9,9 | 9,82 |

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz za okres zakończony dnia 31 marca 2020 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 aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2021 roku: 4,6603 PLN/EUR, oraz na dzień 31 marca 2020 roku: 4,5523 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku: 4,5721 PLN/EUR oraz 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 marca 2020 roku: 4,3963 PLN/EUR.

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|---|-------------|-------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 165,2 | 164,5 | 0,43% |
| Koszty działalności | (114,5) | (124,3) | -7,88% |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 50,7 | 40,2 | 26,12% |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (14,1) | (12,4) | 13,71% |
| Wynik netto ze sprzedaży | 36,6 | 27,8 | 31,65% |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 10,1 | 11,0 | -8,18% |
| Pozostałe przychody | 8,2 | 1,3 | 530,77% |
| Pozostałe koszty | (8,7) | (3,8) | 128,95% |
| Wynik z działalności operacyjnej | 46,2 | 36,3 | 27,27% |
| Amortyzacja | 2,3 | 0,9 | 155,56% |
| EBITDA | 48,5 | 37,2 | 30,38% |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (10,1) | (11,0) | -8,18% |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów | - | - | - |
| Odszkodowania | - | - | - |
| Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości | 0,0 | - | - |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych | - | - | - |
| Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli | - | - | - |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych | (5,3) | - | - |
| Skorygowana EBITDA | 34,0 | 26,3 | 29,35% |

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 47,3 | 46,6 | 1,50% |
| Koszty działalności | (20,6) | (21,0) | -1,90% |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 26,7 | 25,6 | 4,30% |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (8,3) | (6,8) | 22,06% |
| Wynik netto ze sprzedaży | 18,4 | 18,8 | -2,13% |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 10,1 | 11,0 | -8,18% |
| Pozostałe przychody | 2,7 | 1,3 | 107,69% |
| Pozostałe koszty | (5,6) | (2,7) | 107,41% |
| Wynik z działalności operacyjnej | 25,6 | 28,4 | -9,86% |
| Amortyzacja | 0,0 | 0,0 | -90,00% |
| EBITDA | 25,6 | 28,4 | -10% |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (10,1) | (11,0) | -8,18% |
| Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości | 0,0 | - | 0,00% |
| Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli | - | - | 0,00% |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych | (0,4) | - | 0,00% |
| Skorygowana EBITDA | 15,1 | 17,4 | -13,22% |

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży | 78,7 | 78,5 | 0,3% |
| Koszty działalności | (53,7) | (65,1) | -17,5% |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 25,0 | 13,4 | 86,6% |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (0,8) | (0,8) | 0,0% |
| Wynik netto ze sprzedaży | 24,2 | 12,6 | 92,1% |
| Pozostałe przychody | 0,0 | 0,0 | -90,0% |
| Pozostałe koszty | (2,2) | (0,3) | 633,3% |
| Wynik z działalności operacyjnej | 22,0 | 12,3 | 78,9% |
| EBITDA | 22,0 | 12,3 | 78,9% |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów | - | 0,0 | -100,0% |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 1,2 | 0,1 | 1100,0% |
| Skorygowana EBITDA | 23,2 | 12,4 | 87,1% |

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|---|------------|------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 36,9 | 37,1 | -0,5% |
| Koszty działalności | (33,1) | (34,9) | -5,2% |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 3,8 | 2,2 | 72,7% |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (1,7) | (1,6) | 6,3% |
| Wynik netto ze sprzedaży | 2,1 | 0,6 | 250,0% |
| Pozostałe przychody | 0,1 | - | 0,0% |
| Pozostałe koszty | 0,0 | - | 0,0% |
| Wynik z działalności operacyjnej | 2,2 | 0,6 | 266,7% |
| Amortyzacja | 0,3 | 0,4 | -25,0% |
| EBITDA | 2,5 | 1,0 | 150,0% |
| Skorygowana EBITDA | 2,5 | 1,0 | 150,0% |

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|---|--------------|--------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 2,3 | 2,3 | 0,00% |
| Koszty działalności | (7,1) | (3,3) | 115,15% |
| Wynik brutto ze sprzedaży | (4,8) | (1,0) | 380,00% |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (0,2) | - | 0,00% |
| Wynik netto ze sprzedaży | (5,0) | (1,0) | 400,00% |
| Wynik z działalności operacyjnej | (5,3) | (1,0) | 430,00% |
| Amortyzacja | 1,7 | 0,3 | 467% |
| EBITDA | (3,6) | (0,7) | 414,29% |
| Skorygowana EBITDA | (3,6) | (0,7) | 414,29% |

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| | 1Q2021 | 1Q2020 | Dynamika |
|---|--------------|--------------|-----------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (3,1) | (3,2) | -3,13% |
| Wynik netto ze sprzedaży | (3,1) | (3,2) | -3,13% |
| Pozostałe przychody | 5,3 | 0,0 | - |
| Pozostałe koszty | (0,4) | (0,8) | -50,00% |
| Wynik z działalności operacyjnej | 1,8 | (4,0) | -145,00% |
| Amortyzacja | 0,3 | 0,2 | 50,00% |
| EBITDA | 2,1 | (3,8) | -155,26% |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych | (5,3) | - | - |
| Skorygowana EBITDA | (3,2) | (3,8) | -15,79% |