



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU

PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 26 MAJA 2022



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-usługowy
- Lokalizacja: ul. Świętokrzyska 36, Warszawa (bezpośredni dostęp do stacji II linii metra)
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Final Outstanding (budynek A), BREEAM Interim Outstanding (budynek B)
- 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: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 644 mln PLN (dwa etapy)

Obecnie zakończono prace fasadowe wieży, a wewnątrz prowadzone są prace wykończeniowe oraz trwają odbiory instalacji. Zrealizowane są też prace konstrukcyjne związane z budową przejścia łączącego inwestycję ze stacją metra Rondo ONZ. W styczniu 2022 roku sfinalizowano podpisanie wieloletniej umowy najmu całej powierzchni kompleksu.





2. BUDOWA INWESTYCJI INTRACO PRIME

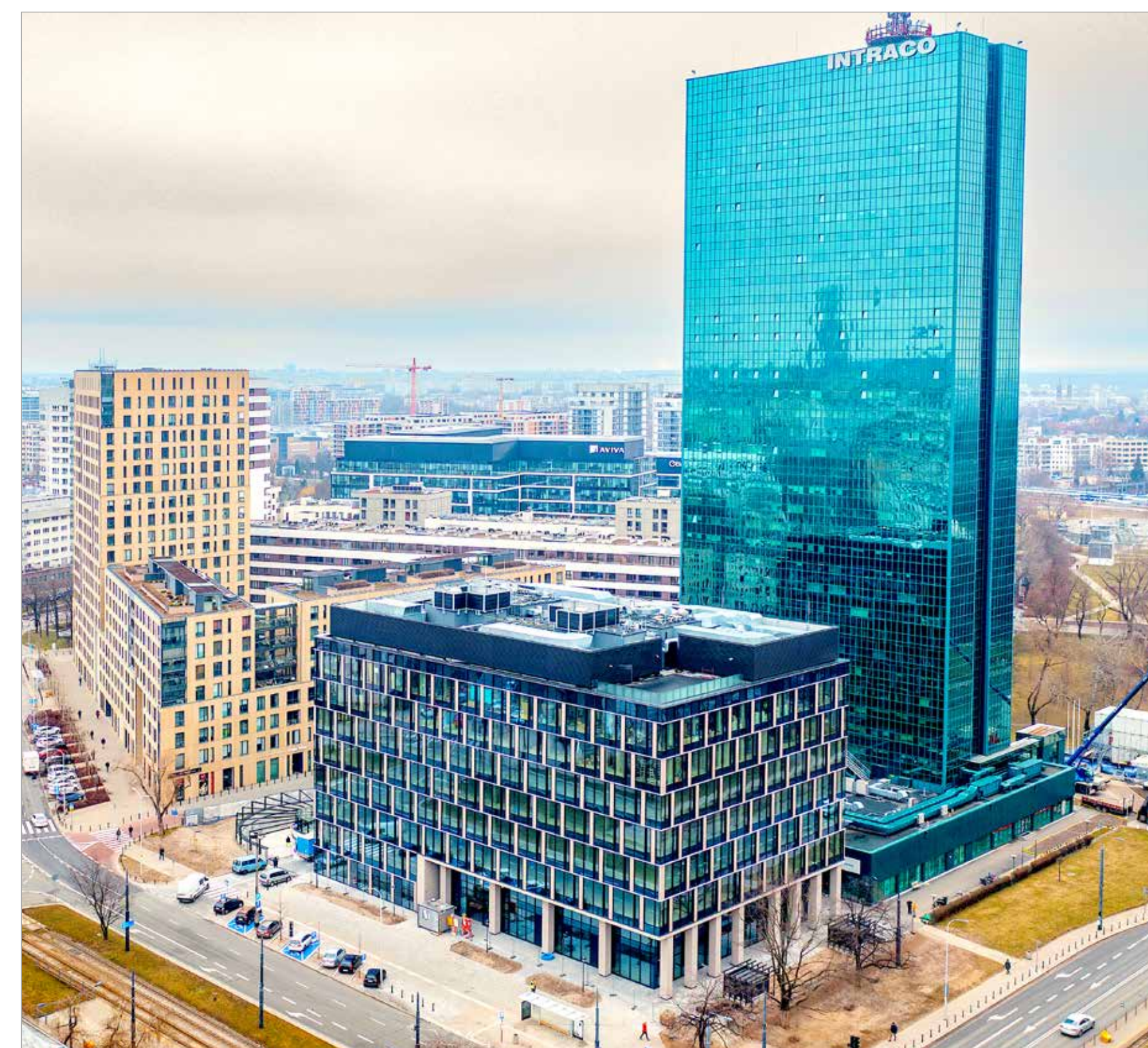
INTRACO PRIME:

- Nowoczesny biurowiec w bezpośrednim sąsiedztwie INTRACO
- Lokalizacja: ul. Stawki 2B, Warszawa
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good (na etapie Interim), BREEAM Excellent (do uzyskania na etapie Final)
- 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 w budynku wynajęła firma PERN, a z kolejnymi potencjalnymi najemcami trwają zaawansowane negocjacje. Prowadzone są prace wykończeniowe powierzchni dla PERN.





3. BUDOWA OSIEDLA OLIMPIJCZYK W ŁODZI

OSIEDLE MIESZKANIOWE:

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

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 8 635 mkw.
- Liczba mieszkań: 166
- Termin rozpoczęcia budowy: 4Q 2020
- Termin zakończenia budowy: 2Q 2022
- Koszty projektu: 45,3 mln PLN

W pierwszym kwartale 2022 roku zakończono prace budowlane inwestycji. PHN posiada też ostateczną decyzję pozwolenia na użytkowanie. Zakończył się proces sprzedaży lokali - sprzedano 100% mieszkań. Obiekt w całości został przekazany do zarządcy wspólnoty. Trwa proces przekazywania mieszkań klientom.





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: 9 715 mkw. (174 mieszkania) – I etap
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2021
- Termin zakończenia budowy: 3Q 2022
- Koszty projektu: 64,7 mln PLN

Obecnie trwają prace na elewacjach, w tym montaż konstrukcji stalowych i balustrad. W częściach wspólnych budynków prowadzone są prace wykończeniowe w zakresie infrastruktury drogowej oraz zagospodarowania terenu. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 42%.





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

Obecnie trwa realizacja prac wykończeniowych stanu surowego zamkniętego, w tym prace elewacyjne. Zakończono montaż instalacji sanitarnych (odejścia od pionów) oraz instalacje podposadzkowe. Wykonano tynki, ułożono posadzki oraz zamontowano windy. Trwa też montaż ościeży drzwi do lokali, grzejników, osprzętu elektrycznego oraz rozpoczyna się układanie gresów w częściach wspólnych. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 98%.

INSTA 21
Ochota na szczęście





6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

OSIEDLE OLIMPIJCZYK



165

umowy deweloperskie

1

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w inwestycji

INSTA 21



81

umowy deweloperskie

4

umowy rezerwacyjne

98% mieszkań dostępnych w inwestycji

MŁODA BIAŁOŁĘKA I



62

umowy deweloperskie

11

umowy rezerwacyjne

42% mieszkań dostępnych w inwestycji

KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



1. WYNAJEM 100% SKYSAWA

UMOWA NAJMU Z PKO BANKIEM POLSKIM:

PHN zawarł z PKO Bankiem Polskim długoterminową umowę najmu całej powierzchni w położonym w ścisłym centrum Warszawy jednym z najnowocześniejszych budynków biurowych SKYSAWA. Przekazanie biurowca, który jest flagową inwestycją PHN, planowane jest na czwarty kwartał br. Umowa najmu na 100% powierzchni zawarta z PKO Bankiem Polskim jest największą tego typu transakcją na rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy. Biurowiec składa się z dwóch budynków. Wyższą część kompleksu stanowi 155-metrowa wieża, złożona z 40 kondygnacji.





2. NOMINACJA WIEŻY SKYSAWA DO MIĘDZYNARODOWEJ NAGRODY BREEAM AWARDS 2022

Wieża SKYSAWA zdobyła nominację w międzynarodowym konkursie BREEAM Awards 2022 w kategorii „Regional Award Central and Eastern Europe”. W 2020 r. o tą nagrodę walczyła niższa część kompleksu SKYSAWA. Konkurs BREEAM Awards organizowany jest przez międzynarodową instytucję certyfikującą Building Research Establishment (BRE) Global. Jego celem jest wyłonienie inwestycji wyznaczających nowe standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa.





3. PRZEKAZANIE 100 TYS. ZŁ DLA SZPITALA MSWiA W WARSZAWIE PRZEZ FUNDACJĘ „HOTELE DLA MEDYKÓW”

Fundacja „Hotele dla Medyków” przeznaczyła 100 tys. zł dla Centralnego Szpitala Klinicznego MSWiA w Warszawie na walkę z COVID-19. Dzięki tym środkom szpital dofinansuje zakup narzędzi neurochirurgicznych. Fundacja „Hotele dla Medyków” wspiera działania mające na celu zapobieganie, przeciwdziałanie i zwalczanie COVID-19. Fundacja – dzięki wsparciu Polskiego Holdingu Hotelowego, Polskiego Holdingu Nieruchomości, Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” oraz Fundacji PWPW – zgromadziła łączną kwotę 3 mln 250 tys. zł. Do tej pory wypłaciła ponad 1,5 mln zł na działania związane z celami statutowymi.

PODSTAWOWE CELE FUNDACJI:

- 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.



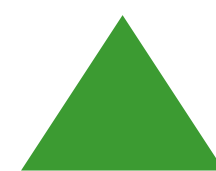


PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

1,2

1Q 2022: **48,5**
1Q 2021: **47,3**

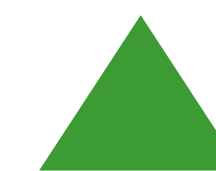


PRZYCHODY Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

[mln pln]:

3,5

1Q 2022: **5,8**
1Q 2021: **2,3**

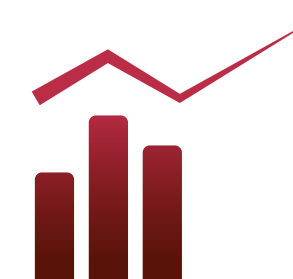


EBITDA

[mln pln]:

7,1

1Q 2022: **57,4**
1Q 2021: **50,3**



PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

17,8

1Q 2022: **54,7**
1Q 2021: **36,9**



	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	45,3
	2	MŁODA BIAŁOŁĘKA I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9 716 (174)	2021	2022	64,8
	3	INSTA21	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3 941 (87)	2021	2022	33,2
	4	ZIELONY MIŁOSTÓW I	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	8 132 (172)	2022***	2024	82,6
	6	NAKIELSKA 53 I	Bydgoszcz	Kompleks mieszkaniowy	9 540 (170)	2022*	2024 (I etap)	TBC
	7	KOLEJOWA 19	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	7 236 (148)	2022***	2024	106,8
	8	MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	10 685 (181)	2022***	2024	TBC
	9	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	7 920 (132)	2022*	2024	TBC
	BIURA	10	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 878	2019	2021
11		SKYSAWA II (WIEŻA)	Warszawa	Biurowiec klasy A	24 650	2019	2022	
12		INTRACO PRIME	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
13		MARINA OFFICE	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	TBC***	TBC*	TBC
14		PRYMASA OFFICE	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	TBC***	TBC*	TBC
HOTELE	15	ZGODA 6	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

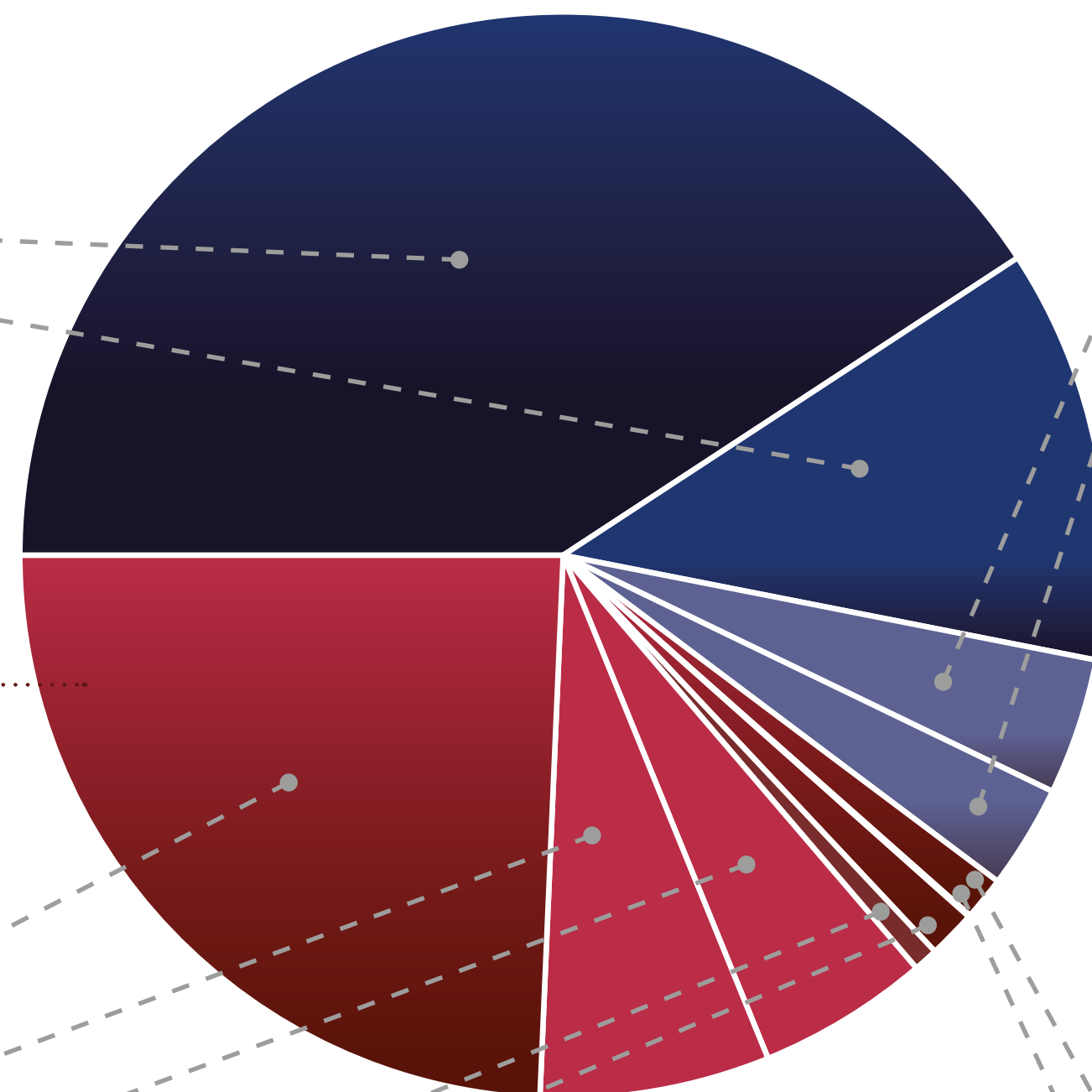
ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 1 825,5 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 36
 NOI IQ 2022³⁾: 24,25 mln PLN YIELD: 5,8%
 GLA: 255 651 mkw. ; GRUNT: 269 072 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (76,8%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (23,2%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 1 320,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 58
 NOI IQ 2022³⁾: -1,0 mln PLN YIELD: -0,3%
 GLA: 112 504 mkw. ; GRUNT: 2 944 282 mkw.

KOMERCYJNE 6 (63,3%)
MIESZKANIOWE 39 (17,8%)
LOGISTYCZNE 7 (13,3%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE 4 (1,9%)
HOTELOWE 2 (3,7%)



OPTYMALIZACJA

ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 246,0 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 40
 NOI IQ 2022³⁾: 0,5 mln PLN YIELD: 0,9%
 GLA: 57 169 mkw. ; GRUNT: 3 001 200 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (56,8%)
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, GRUNTY I INNE (43,2%)

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 45,99 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 22
 NOI IQ 2022³⁾: 0,07 mln PLN YIELD: 0,1%
 GLA: 6 670 mkw. ; GRUNT: 270 203 mkw.

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

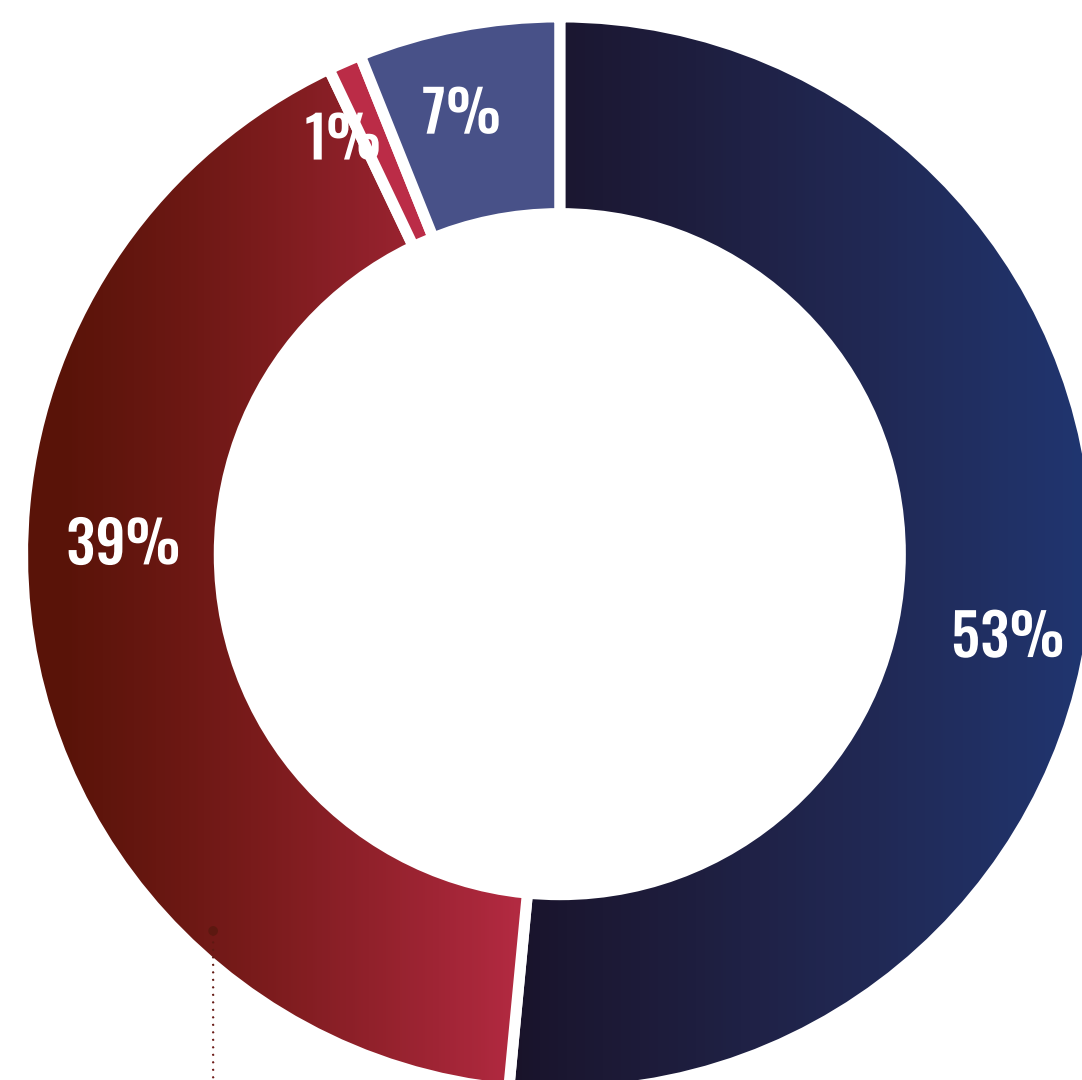
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 marca 2022; Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

²⁾ Wyłączono wartość zapasów

³⁾ Wyłączono zapasy, nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowy - Kraków S.A.

STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

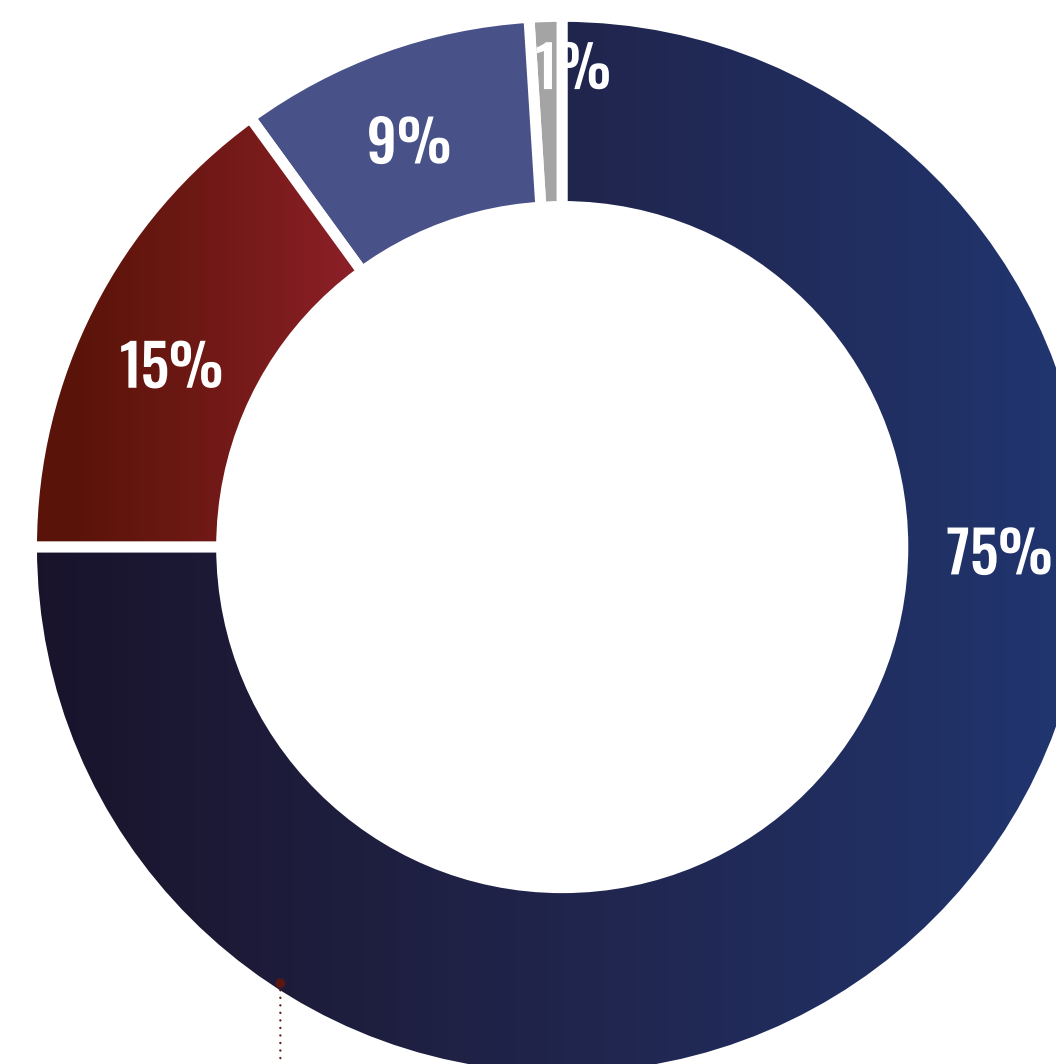
[% wartości godziwej]



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

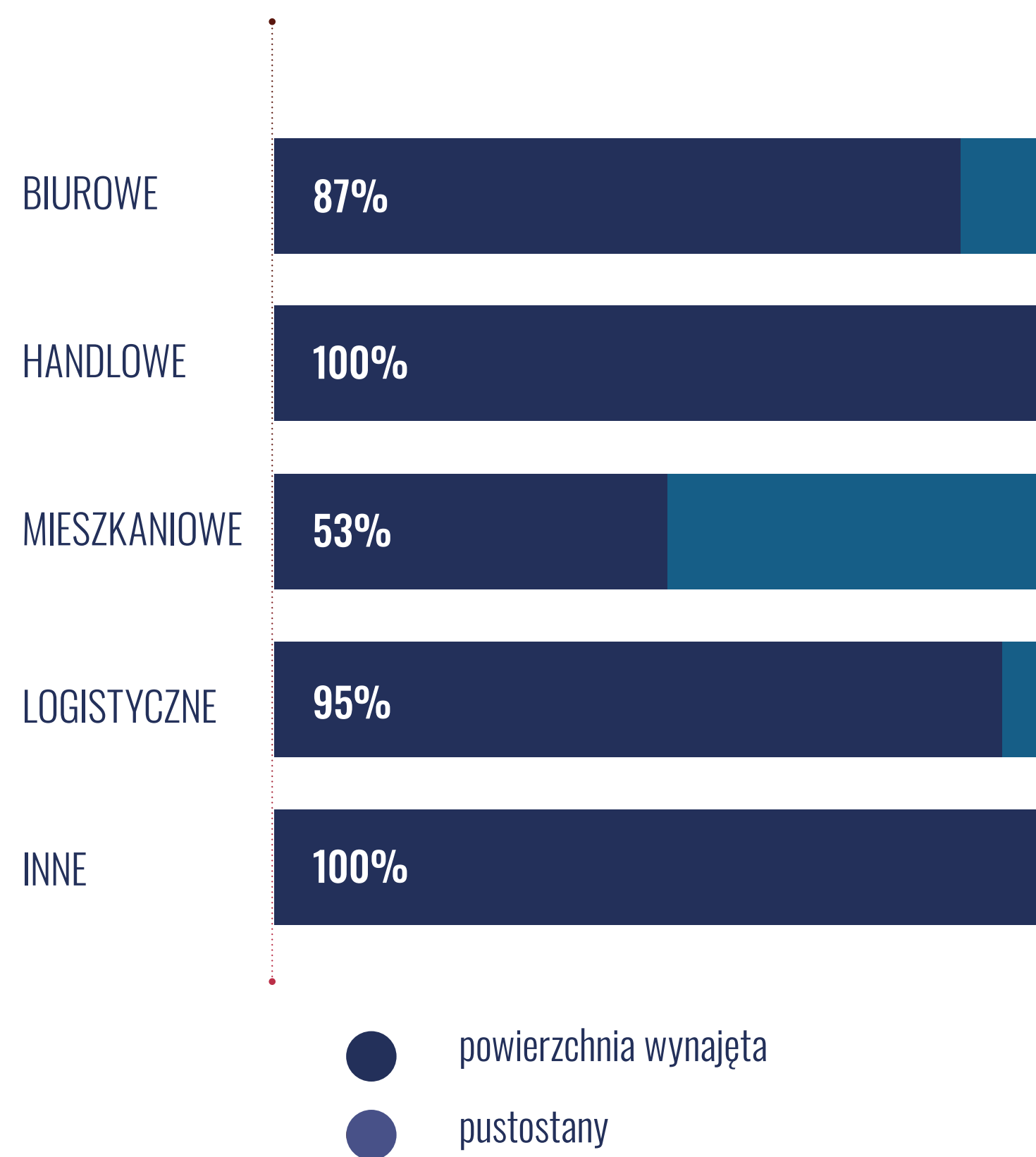
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

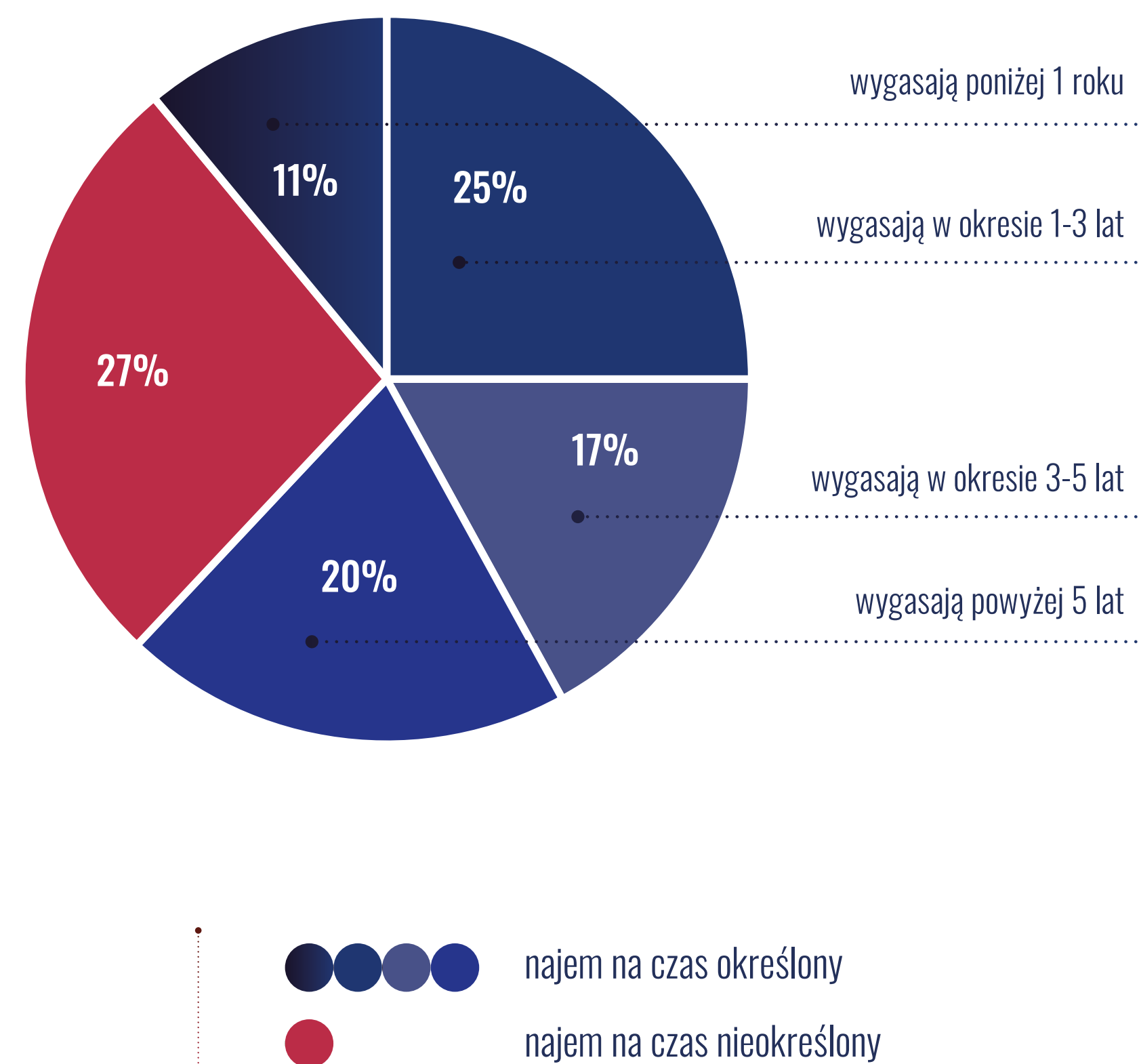


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2022*

RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

ZASOBY [mln mkw.]:	6.2	6.3
NOWA PODAŻ [mkw.]:	93 500	243 500
POPYT BRUTTO [mkw.]:	273 000	153 500
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	274 000	567 000
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	12,2	15,5

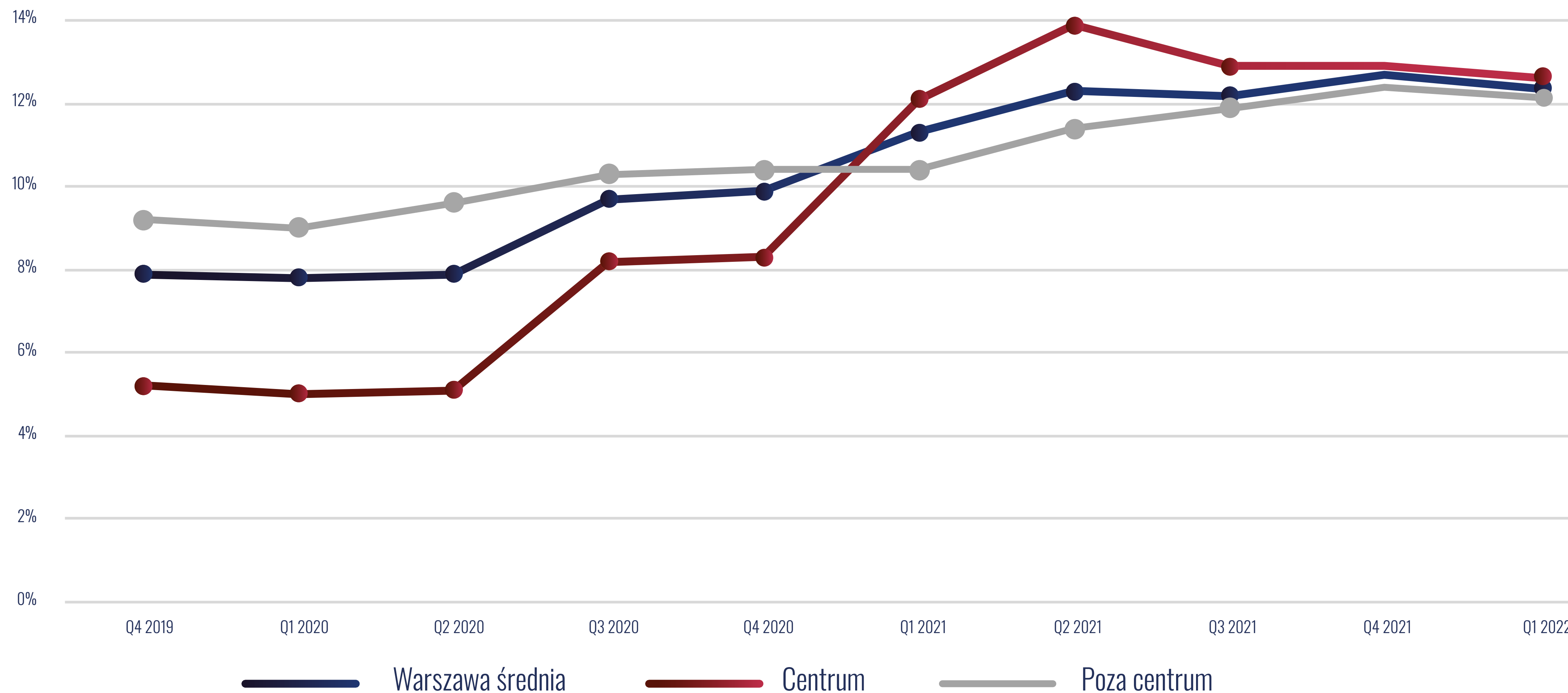
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2022

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – I KWARTAŁ 2022*

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,2% Warszawa średnia 12,1% Centrum 12,3% Poza centrum



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2022

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2022*

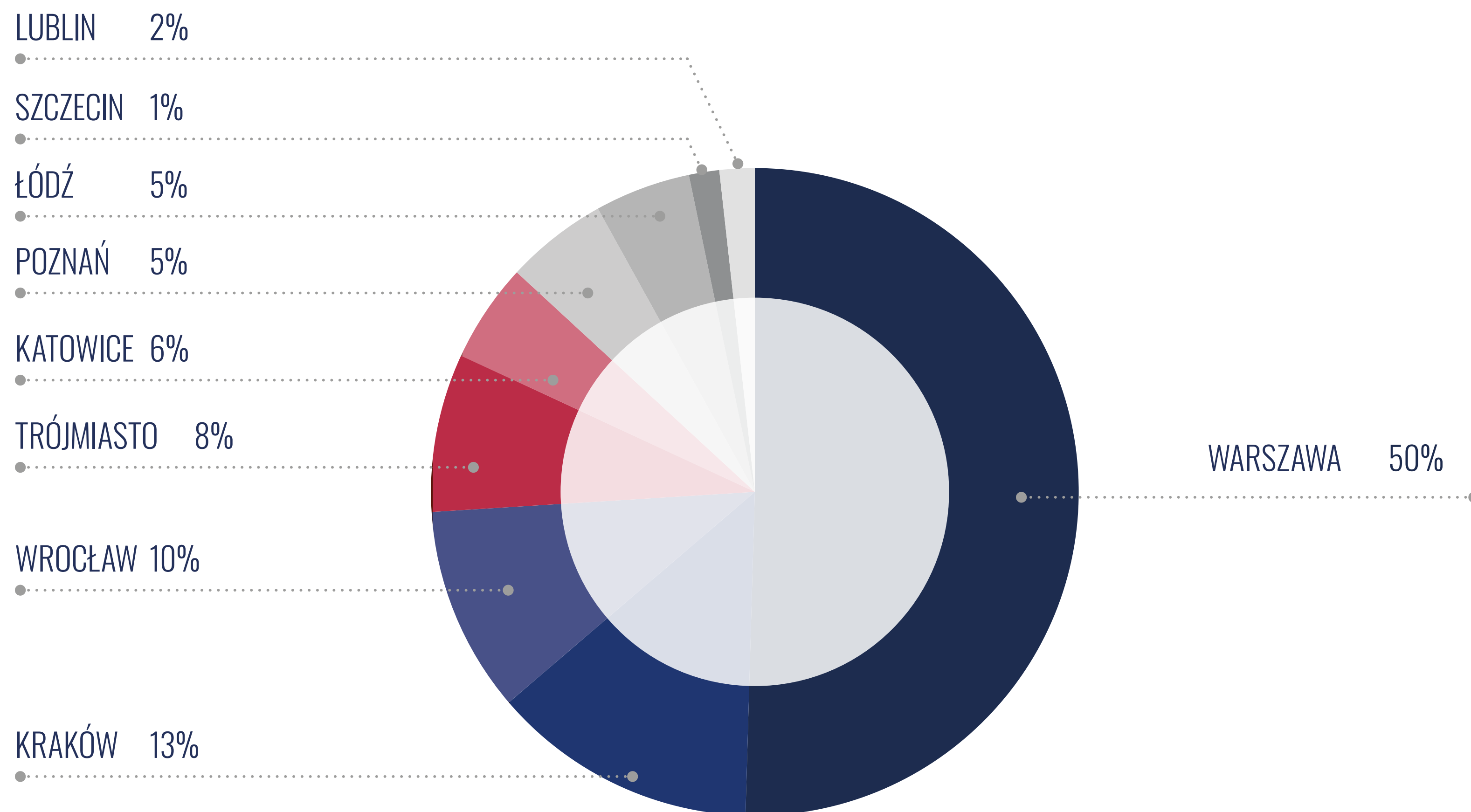
ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [m ²]	NOWA PODAŻ [m ²]	POPYT [m ²]	POWIERZCHNIA W BUDOWIE	STAWKI CZYNSZU [EUR/m ² ./miesiąc]
WARSZAWA	6 270 000	93 500	273 000	274 000	12,5-25,0
KRAKÓW	1 638 812	60 700	156 000	176 600	13,5-16,5
WROCŁAW	1 282 466	21 800	135 400	112 400	13,5-15,5
TRÓJMIASTO	992 169	73 200	108 000	65 900	12,5-14,5
KATOWICE	715 005	13 500	53 400	116 700	13,0-15,5
POZNAŃ	620 436	37 500	73 500	35 300	13,25-15,75
ŁÓDŹ	611 624	3 600	51 600	54 400	12,0-14,0
SZCZECIN	184 500	0	9 200	5 600	11,0-14,5
LUBLIN	225 869	16 100	7 400	0	11,0-13,5

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2022

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2022*

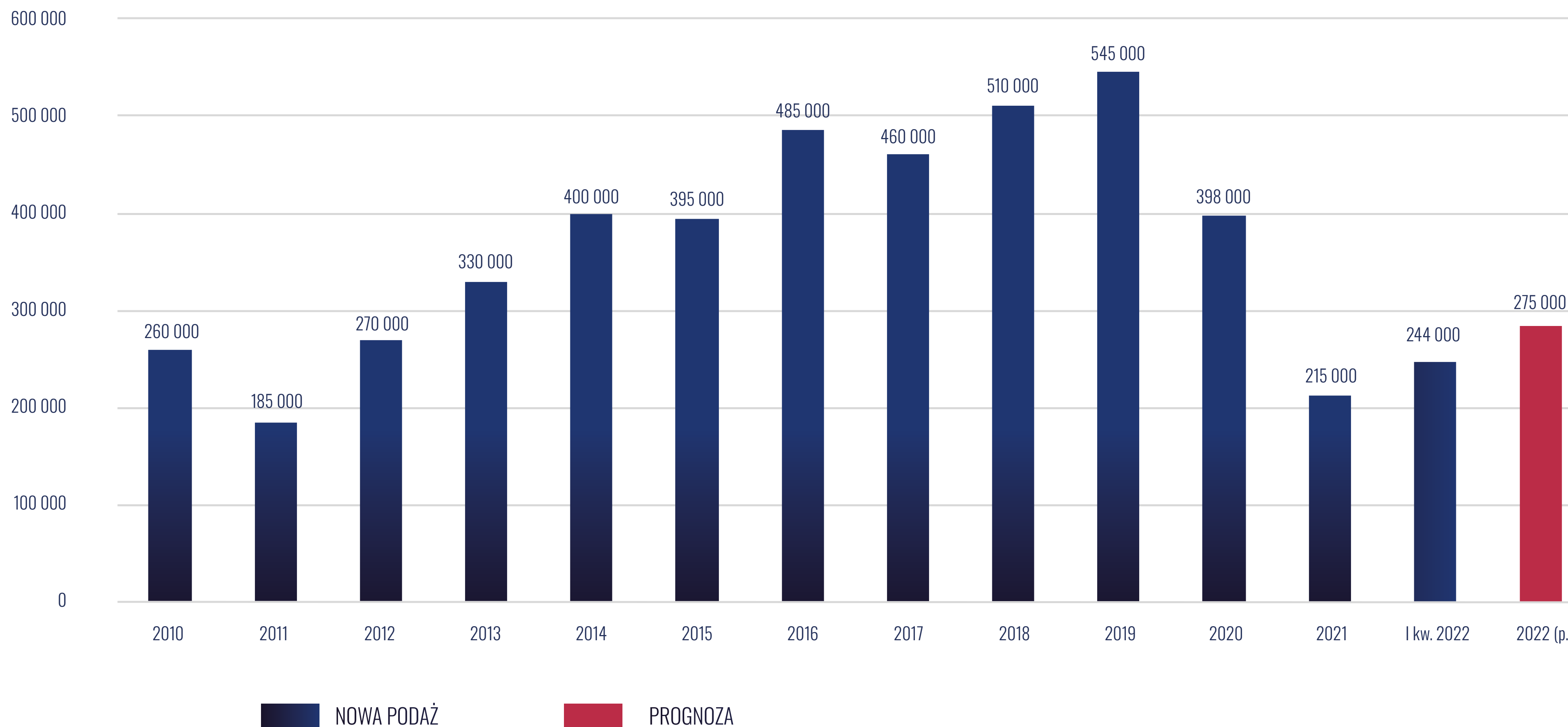
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2022

POLSKI RYNEK BIUROWY - I KWARTAŁ 2022*

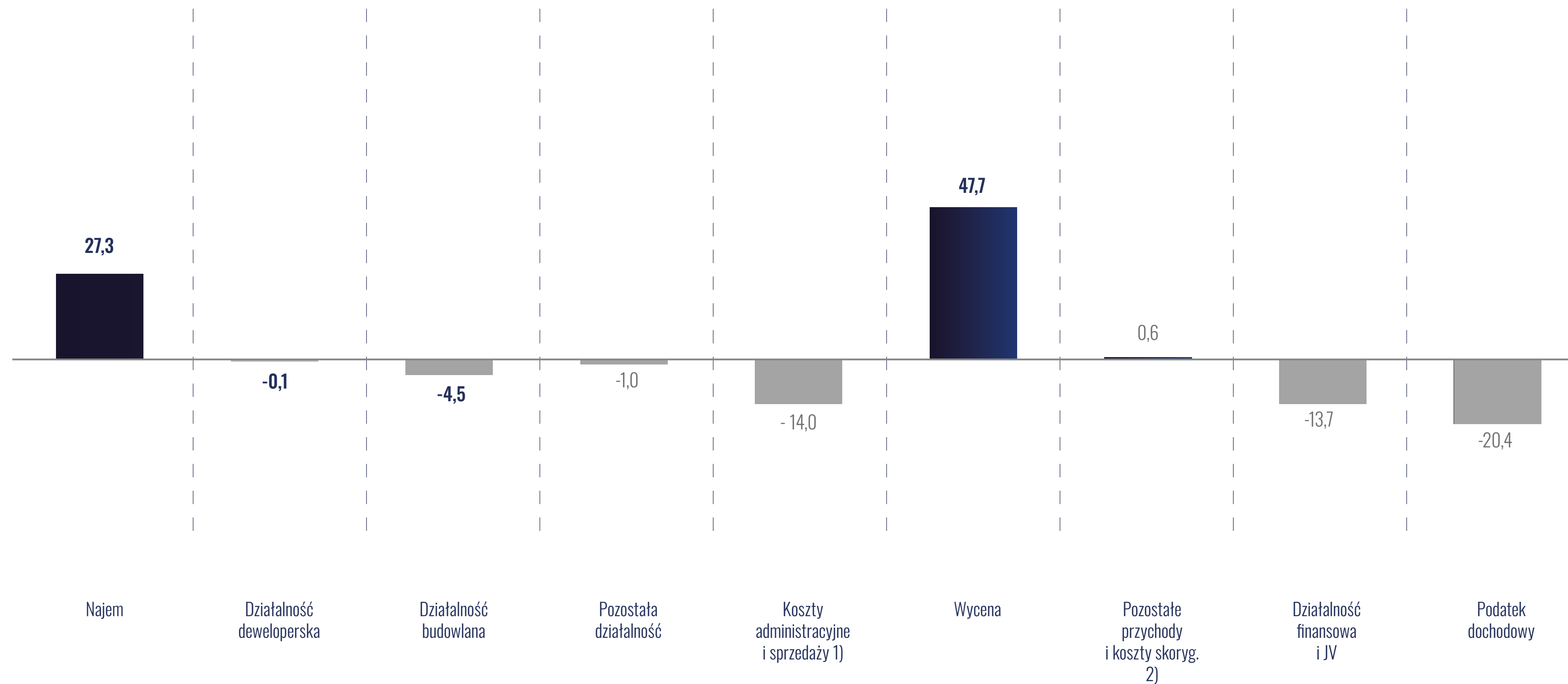
PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, I kwartał 2022

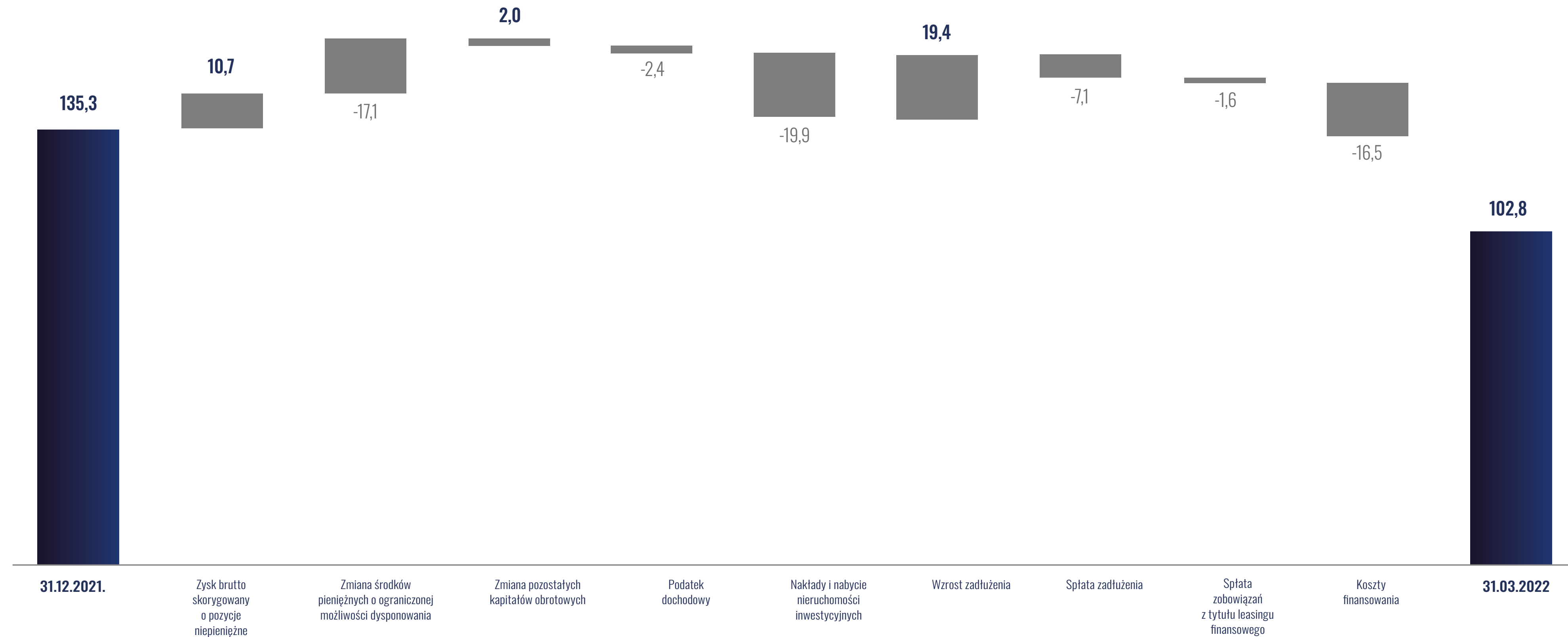
DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN



W okresie pierwszego kwartału 2022 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 21,3 mln PLN, głównie w wyniku:

- wypracowania zysku z najmu na poziomie 27,3 mln PLN,
- poniesienia przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. straty na poziomie 4,5 mln PLN z działalności budowlanej,
- poniesienia straty z pozostałej działalności na poziomie 1,1 mln PLN,
- poniesienia kosztów administracyjnych i sprzedaży w kwocie 14 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 47,7 mln PLN,
- poniesienia strat z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych na poziomie 0,5 mln PLN,
- wypracowania dodatniego wyniku z pozostałych przychodów i kosztów na poziomie 0,6 mln PLN,
- poniesienia straty z działalności finansowej w kwocie 13,7 mln PLN,
- podatku dochodowego na poziomie 20,4 mln PLN.



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

Przepływy pieniężne w okresie 1 kwartału 2022 roku

W okresie 1 kwartału 2022 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 6,8 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 41,7 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 48,1 mln PLN,
- wypracowania 2,0 mln PLN dodatkich kapitałów obrotowych,
- zapłaty 2,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

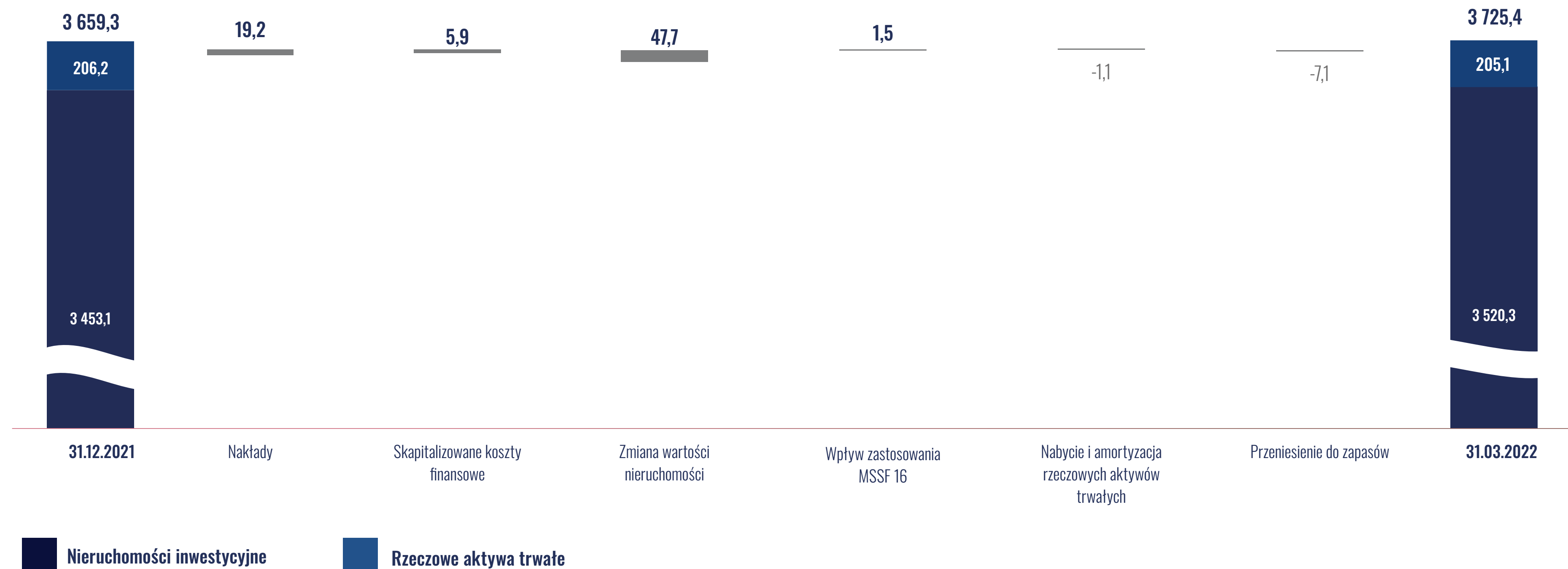
Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie pierwszego kwartału 2022 roku w kwocie 19,9 mln PLN są efektem:

- nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 19,2 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,7 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 5,8 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 19,4 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 25,2 mln PLN.



• Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

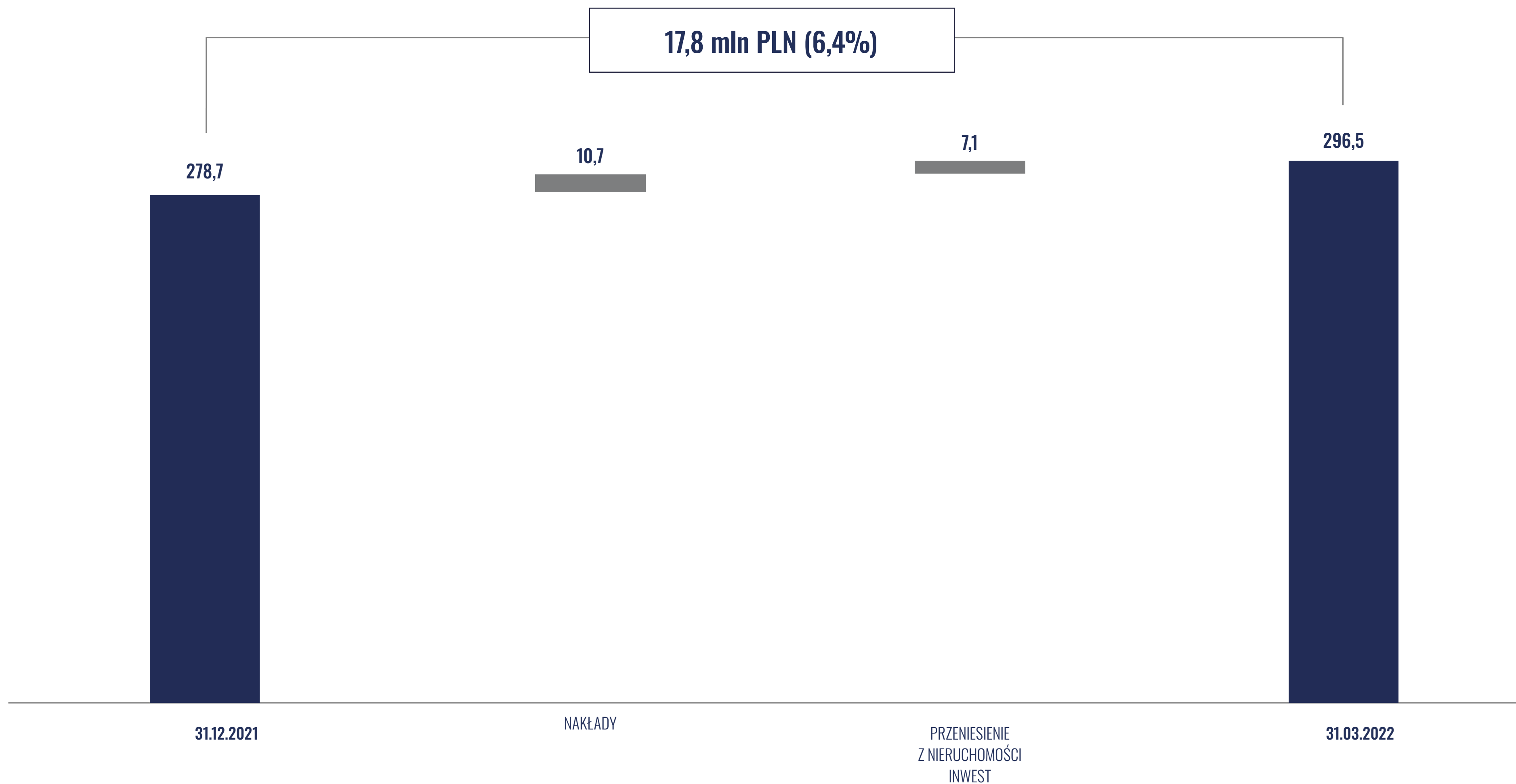


WYJAŚNIENIA

- 19,2 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne,
- 47,7 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- 5,9 mln PLN ujęcia skapitalizowanych kosztów finansowych,
- 1,5 mln PLN wpływu zastosowania MSSF 16,
- -7,1 mln przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów,
- -1,1 mln nabycia i amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych.



- Zapasy deweloperskie

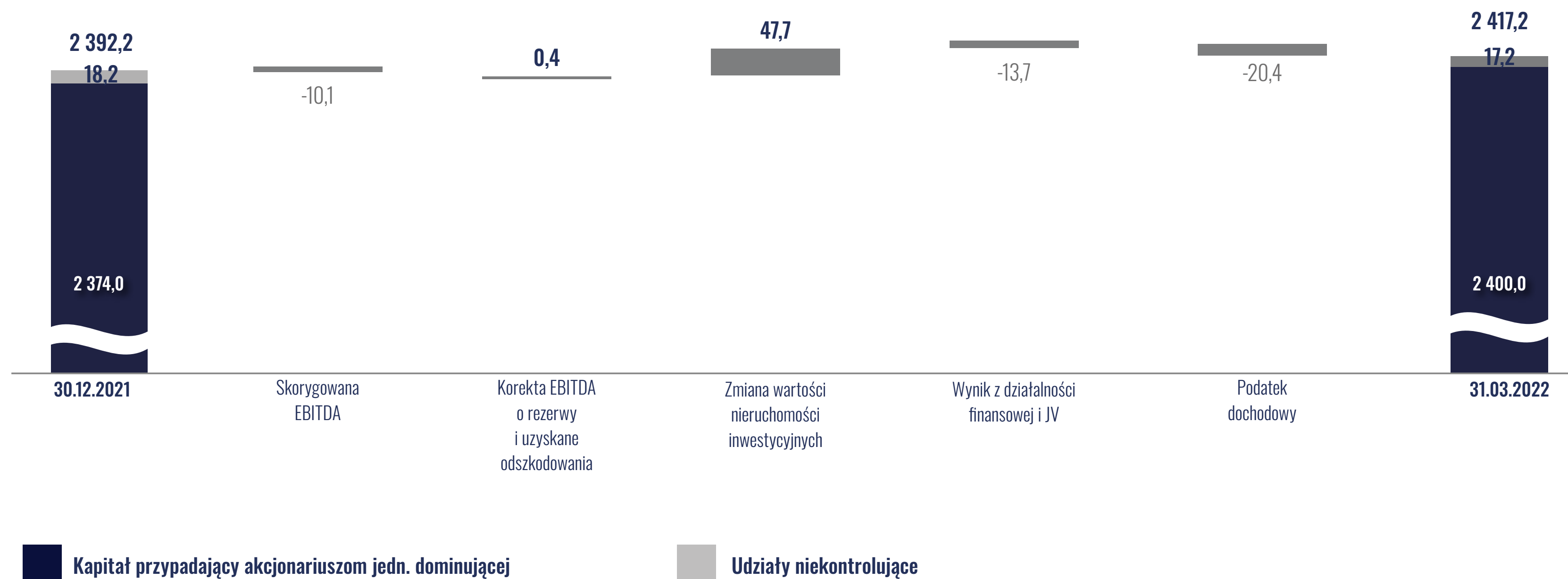


Zapasy deweloperskie:

- 10,7 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Osiedle Olimpijczyk, INSTA 21, Młoda Białołęka,
- 7,1 mln PLN z przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych.



• Kapitał własny



Kapitał ogółem: 25,0 mln PLN (1,04 %)

Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 26 mln PLN (1,1%)

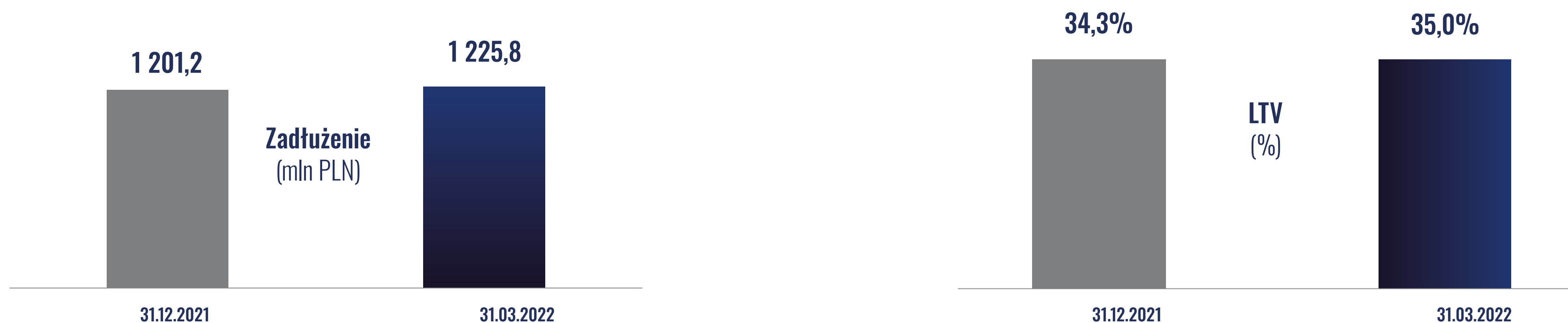
Udziały niekontrolujące: -1,0 ml PLN (-5,5 %)

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku wzrosła o 26,0 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 22,3 mln PLN,
- pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 3,7 mln PLN.



- **Zadłużenie i LTV**



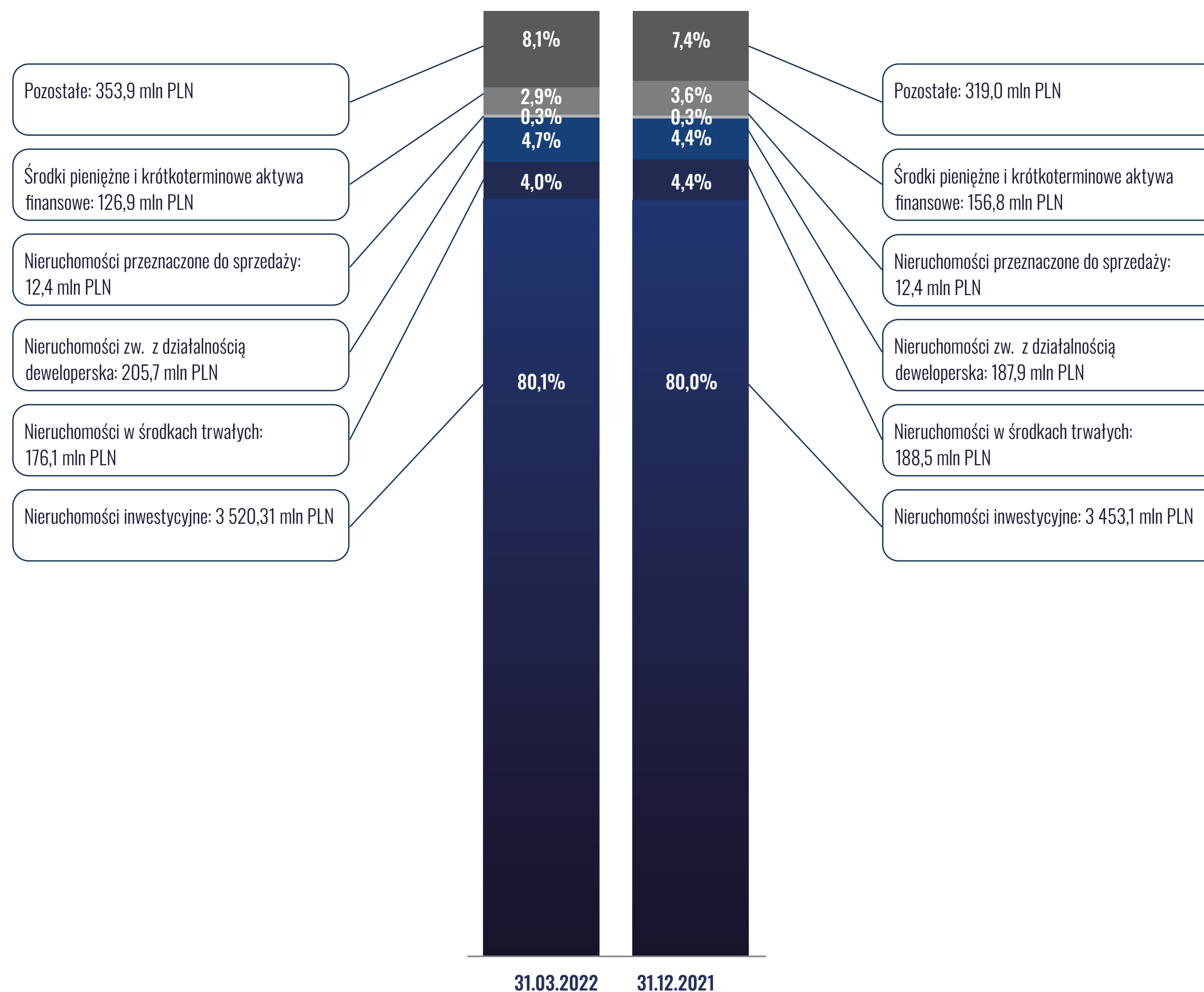
Na dzień 31 marca 2022 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty - 710,2 mln PLN, obligacje korporacyjne - 492,8 mln PLN, oraz pożyczki w kwocie 22,8 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W marcu 2022 roku Jednostka Dominująca zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 50,0 mln PLN. Pozyskane finansowania ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa płynności spółek z Grupy Kapitałowej PHN w nieprzewidzianych sytuacjach. Ponadto, w dniu 30 marca 2022 roku Spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przedłużający finansowanie Projektu Alchemia II o 5 lat, tj. do 2027 roku.

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 bankiem umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2022 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.



• Aktywa



AKTYWA wg. stanu na dzień 31.03.2022

- [1] 8,1 % Pozostałe (353,9 mln PLN)
- [2] 2,9% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (126,9 mln PLN)
- [3] 0,3% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (12,4 mln PLN)
- [4] 4,7 % Nieruchomości deweloperskie (205,7 mln PLN)
- [5] 4,0% Nieruchomości w środkach trwałych (176,1 mln PLN)
- [6] 80,1% Nieruchomości inwestycyjne (3 520,3 mln PLN)

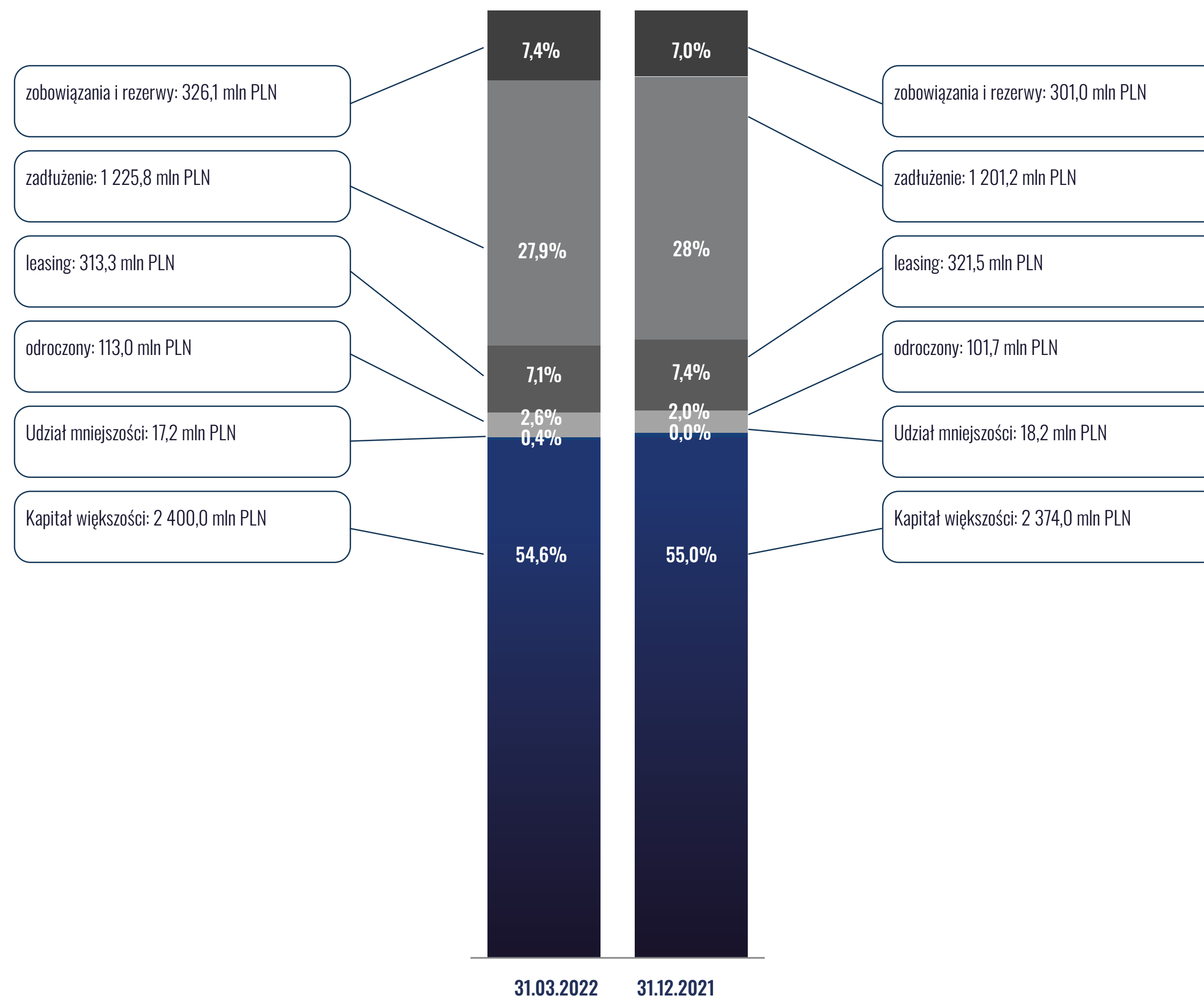
AKTYWA wg. stanu na dzień 31.12.2021

- [1] 7,4 % Pozostałe (319,0 mln PLN)
- [2] 3,6% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (156,8 mln PLN)
- [3] 0,3% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (12,4 mln PLN)
- [4] 4,4% Nieruchomości deweloperskie (187,9 mln PLN)
- [5] 4,4 % Nieruchomości w środkach trwałych (188,5 mln PLN)
- [6] 80,0 % Nieruchomości inwestycyjne (3 453,1 mln PLN)

DANE FINANSOWE - STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW



• Pasywa



PASYWA wg. stanu na dzień 31.03.2022

- [1] 7,4% Zobowiązania i rezerwy (326,1 mln PLN)
- [2] 27,9 % Zadłużenie finansowe (1 225,8 mln PLN)
- [3] 7,1% Leasing (313,3 mln PLN)
- [4] 2,6% Odroczone podatek dochodowy (113,0 mln PLN)
- [5] 0,4% Udziały niekontrolujące (17,2 mln PLN)
- [6] 54,6% Kapitał kontrolujący (2.400,0 mln PLN)

PASYWA wg. stanu na dzień 31.12.2021

- [1] 7,0% Zobowiązania i rezerwy (301,0 mln PLN)
- [2] 28,0% Zadłużenie finansowe (1 201,2 mln PLN)
- [3] 7,0% Leasing (321,5 mln PLN)
- [4] 2,0% Odroczone podatek dochodowy (101,7 mln PLN)
- [5] 0,0% Udziały niekontrolujące (18,2 mln PLN)
- [6] 55,0% Kapitał kontrolujący (2 374,0 mln PLN)



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	109,0	165,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	55,4	48,0
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	41,7	35,7
IV. Zysk (strata) netto	21,3	28,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6,8	12,1
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19,9	-167,1
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5,8	12,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	-32,5	-142,6
	Stan na 31 marca 2022	Stan na 31 grudnia 2021 dane przekształcone
IX. Aktywa	4 395,3	4 317,7
X. Zobowiązania długoterminowe	1 591,60	1 442,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	386,5	483,5
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 400,0	2 374,0
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)	0,44	1,54
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	46,86	46,35

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	109,0	165,2	-34%
Koszty działalności	(87,4)	(112,5)	-22%
Wynik brutto ze sprzedaży	21,6	52,7	-59%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,0)	(13,7)	2%
Wynik netto ze sprzedaży	7,6	39,0	-81%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	47,7	14,1	238%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	(1,5)	-67%
Pozostałe przychody	0,8	1,4	-43%
Pozostałe koszty	(0,2)	(5,0)	-96%
Wynik z działalności operacyjnej	55,4	48,0	15%
Amortyzacja	2,0	2,3	-13%
EBITDA	57,4	50,3	14%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(47,7)	(14,1)	238%
Odszkodowania w działalności budowlanej	0,1	0,0	-
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)	-100%
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,2	(0,8)	-125%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,2	-92%
Skorygowana EBITDA	10,1	36,2	-72%

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	48,5	47,3	3%
Koszty działalności	(21,2)	(18,6)	14%
Wynik brutto ze sprzedaży	27,3	28,7	-5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,6)	(8,3)	4%
Wynik netto ze sprzedaży	18,7	20,4	-8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	47,7	14,1	238%
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	(1,5)	-67%
Pozostałe przychody	0,4	0,5	-20%
Pozostałe koszty	0,0	(2,0)	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	66,3	31,5	110%
Amortyzacja	0,0	0,0	0%
EBITDA	66,3	31,5	110%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(47,7)	(14,1)	238%
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)	-100%
Skorygowana EBITDA	18,6	17,0	9%

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA – WYNIK SEGMENTU

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	0,0	78,7	-100%
Koszty działalności	(0,1)	(53,7)	-100%
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	25,0	-100%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,8)	-38%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,6)	24,2	-102%
Pozostałe koszty	(0,1)	(2,2)	-95%
Wynik z działalności operacyjnej	(0,7)	22,0	-103%
EBITDA	(0,7)	22,0	-103%
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	0%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,2	-92%
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	0,0	0%
Skorygowana EBITDA	(0,6)	23,2	-103%

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	54,7	36,9	48%
Koszty działalności	(59,2)	(33,1)	79%
Wynik brutto ze sprzedaży	(4,5)	3,8	-218%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,8)	(1,7)	6%
Wynik netto ze sprzedaży	(6,3)	2,1	-400%
Pozostałe przychody	0,3	0,1	200%
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(6,1)	2,2	-377%
Amortyzacja	0,5	0,3	67%
EBITDA	(5,6)	2,5	-324%
Odszkodowania w działalności budowlanej	0,1	0,0	-
Odwroćenie rezerw z lat ubiegłych	0,2	0,0	-
Skorygowana EBITDA	(5,3)	2,5	-312%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	5,8	2,3	152%
Koszty działalności	(6,9)	(7,1)	-3%
Wynik brutto ze sprzedaży	(1,1)	(4,8)	-77%
Koszty administracyjne i sprzedaży	0,2	(0,2)	-200%
Wynik netto ze sprzedaży	(1,3)	(5,0)	-74%
Pozostałe przychody	0,0	0,1	(0,0)
Pozostałe koszty	0,0	0,4	(0,0)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,3)	(5,3)	-75%
Amortyzacja	1,3	1,7	-24%
EBITDA	0,0	(3,6)	-100%
Skorygowana EBITDA	0,0	(3,6)	-100%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	1Q2022	1Q2021	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(2,7)	7%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,9)	(2,7)	7%
Pozostałe przychody	1,0	0,7	43%
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	-100%
Wynik z działalności operacyjnej	(2,8)	(2,4)	17%
Amortyzacja	0,2	3,0	-93%
EBITDA	(2,6)	(2,1)	24%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,0	(0,8)	-100%
Skorygowana EBITDA	(2,6)	(2,9)	-10%



DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

