



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA 2019

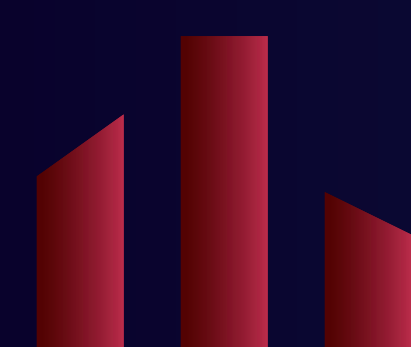
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 25 MARCA 2020



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



AGENDA

1. KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA
2. SOLIDNE I ROSNĄCE WYNIKI FINANSOWE
3. DANE FINANSOWE
4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE



1. Realizacja nowego sklepu dla SKI TEAM na warszawskim Lewandowie

SKI TEAM - LEWANDÓW:

- W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania
- Inwestycja zakończona przed terminem
- Pierwszy etap inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie Białotęki
- Umowa najmu podpisana na 15 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 lat

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 1 100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2018
- Termin zakończenia budowy: 2019
- Koszty projektu: 4,8 mln PLN





2. Zakup dwóch nowoczesnych biurowców w kompleksie WILANÓW OFFICE PARK

WILANÓW OFFICE PARK:

- Transakcja nabycia dwóch biurowców od Grupy Polnord
- Lokalizacja: Branickiego 15 i 17, Warszawa
- Wysoki standard powierzchni - certyfikacja nowoczesnymi standardami ekologicznymi
- Główni najemcy: NewWork, Polnord, Triumph oraz Levi Strauss

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 17.578 mkw. (łącznie GLA dla dwóch budynków)
- Ilość podziemnych miejsc parkingowych: 352
- Rok budowy: 2011/2012
- Wartość transakcji: 30,8 mln EUR





3. 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)
- Generalny wykonawca: konsorcjum spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 39.800 mkw. (budynek A ok. 11.500 mkw. i budynek B ok. 28.300 mkw.)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2019
- Termin zakończenia: 3Q 2021 (I etap) / 3Q 2022 (II etap)
- Koszty projektu: 644 mln PLN (oba etapy)

Budowa inwestycji jest realizowana zgodnie z harmonogramem. Inwestycja może pochwalić się pierwszymi sukcesami - budynek A otrzymał nominację w konkursie BREEAM 2020 Awards w kategorii Commercial Projects - State Design Award i konkurował z 4 budynkami z Londynu, Rotterdamu i Brukseli. Ostatecznie nagroda trafiła do projektu z Londynu lecz dla nas sama nominacja była nagrodą i sygnałem, że nasz projekt jest na najwyższym poziomie.





4. Prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji biurowej INTRACO PRIME

INTRACO PRIME:

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

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 14.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2020
- Termin zakończenia: 1Q 2022
- Koszty projektu: 196 mln PLN

Na początku marca 2020 wybraliśmy Generalnego Wykonawcę inwestycji - firmę Strabag. 16 marca GW przejął plac budowy. Prace mają rozpocząć się na początku kwietnia. Realizacja inwestycji ma trwać 24 miesiące.





5. Prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji biurowej MARINA OFFICE

MARINA OFFICE:

- Najnowocześniejszy kompleks biurowy w nadmorskiej części Gdyni
- Lokalizacja: ul. Hryniewickiego 10, Gdynia
- Certyfikacja ekologiczna: BREEAM Very Good
- Generalny wykonawca: postępowanie w trakcie

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 27.000 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2020/2021
- Termin zakończenia: 2023
- Koszty projektu: 275 mln PLN

Obecnie toczy się postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji. Wierzymy, że już niedługo rozpoczniemy budowę inwestycji, która uzupełni inne nasze projekty w pobliżu Moło Rybackiego w Gdyni - apartamentowców Yacht Park oraz mariny jachtowej Marina Yacht Park.





6. Prawomocne pozwolenie na budowę osiedla MŁODA BIAŁOŁĘKA

MŁODA BIAŁOŁĘKA:

- Wielorodzinny kompleks mieszkaniowy z lokalami usługowymi na parterze
- Lokalizacja: ul. Geodezyjnej tuż przy Trasie Toruńskiej (S8)
- Prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla
- Generalny wykonawca: postępowanie w trakcie

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: 9.700 mkw. (174 mieszkania)
- Termin rozpoczęcia budowy: 2Q 2020
- Termin zakończenia budowy: 1Q 2022
- Koszty projektu: 64,7 mln PLN





7. Przygotowania pod nowe osiedle mieszkaniowe we Wrocławiu

OSIEDLE WROCŁAW- ZATORSKA:

- Umowa z wrocławską pracownią architektoniczną MOI Architekci na wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla osiedla mieszkaniowego
- W obowiązkach pracowni uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i nadzory autorskie na etapie realizacji inwestycji

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- PUM: ok. 21.000 mkw.
- Ilość mieszkań: 389
- Termin rozpoczęcia budowy: 2021 (I etap)
- Termin zakończenia budowy: 2023 (I etap)
- Koszt budowy: b.d.





8. Współpraca PHN i PHH na rzecz realizacji pierwszego w Europie hotelu sieci Vīb

APARTAMENTY ZGODA - VĪB:

- Pierwszy hotel w Europie pod marką Vīb (Best Western Hotels & Resorts)
- Lokalizacja: ul. Zgoda 6, Warszawa
- Innowacyjna marka skoncentrowana na lokalizacji, wygodzie oraz technologii
- Segment: upper-midscale i upscale

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia całkowita: ok. 6.000 mkw.
- Ilość kondygnacji: 12
- Docelowa ilość pokoi: 100
- Planowany termin uzyskania PNB: do końca 2020
- Planowany termin zakończenia budowy: 4Q 2023





9. Oficjalne otwarcie Mariny Yacht Park w Gdyni

MARINA YACHT PARK:

- 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

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia: 10.100 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 1Q 2018
- Termin zakończenia budowy: 2Q 2019
- Koszty projektu: 14 mln PLN





10. Realizacja parku logistycznego HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW

HILLWOOD & PHN PRUSZKÓW:

- Kompleks magazynowy w 4 etapach
- Trzy dotychczasowe hale (A, B, C) o łącznej pow. ponad 40 tys. mkw. w pełni wynajęte
- Renomowani najemcy: Cosentino, Westwing, Rexxer, Sopro, DPD Polska
- Doskonały dostęp do głównych dróg transportowych: autostrada A2 i obwodnica S8

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 55 000 mkw.
- Termin rozpoczęcia: 2017
- Termin zakończenia: 2019
- Koszty projektu: 144,3 mln PLN





11. Realizacja parku logistycznego w Świebodzinie z Grupą Hillwood

PROJEKT MAGAZYNOWY ŚWIEBODZIN:

- Umowa joint venture w sprawie realizacji inwestycji logistyczno-magazynowej
- Inwestycja zlokalizowana na nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej PHN
- Udział Hillwood w procesie realizacji projektu oraz zarządzanie inwestycją
- Budowa magazynu w formule BTS (built to suit) – wieloletnia umowa najmu

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- GLA: 10.500 mkw.
- Termin rozpoczęcia budowy: 2019
- Termin zakończenia budowy: 2019
- Koszty projektu: 21,5 mln PLN





12. Sprzedaż mieszkań: Yacht Park, VIS À VIS WOLA I, VIS À VIS WOLA II

YACHT PARK



99

umowy deweloperskie

2

umowy rezerwacyjne

75% apartamentów dostępnych w całej inwestycji

VIS À VIS WOLA I



213

umowy deweloperskie

0

umowy rezerwacyjne

100% mieszkań dostępnych w I etapie

VIS À VIS WOLA II



226

umowy deweloperskie

21

umowy rezerwacyjne

97% mieszkań dostępnych w II etapie



1. Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy PHN za rok 2018

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Dywidenda na 1 akcję [PLN]: 0,41
- Łączna wysokość dywidendy [mln PLN]: 19,2
- Stopa dywidendy [%]: 2,1
- Procent zysku netto [%]: 60,57
- Dzień ustalenia prawa do dywidendy: 16.08.2019
- Dzień wypłaty dywidendy: 30.08.2019



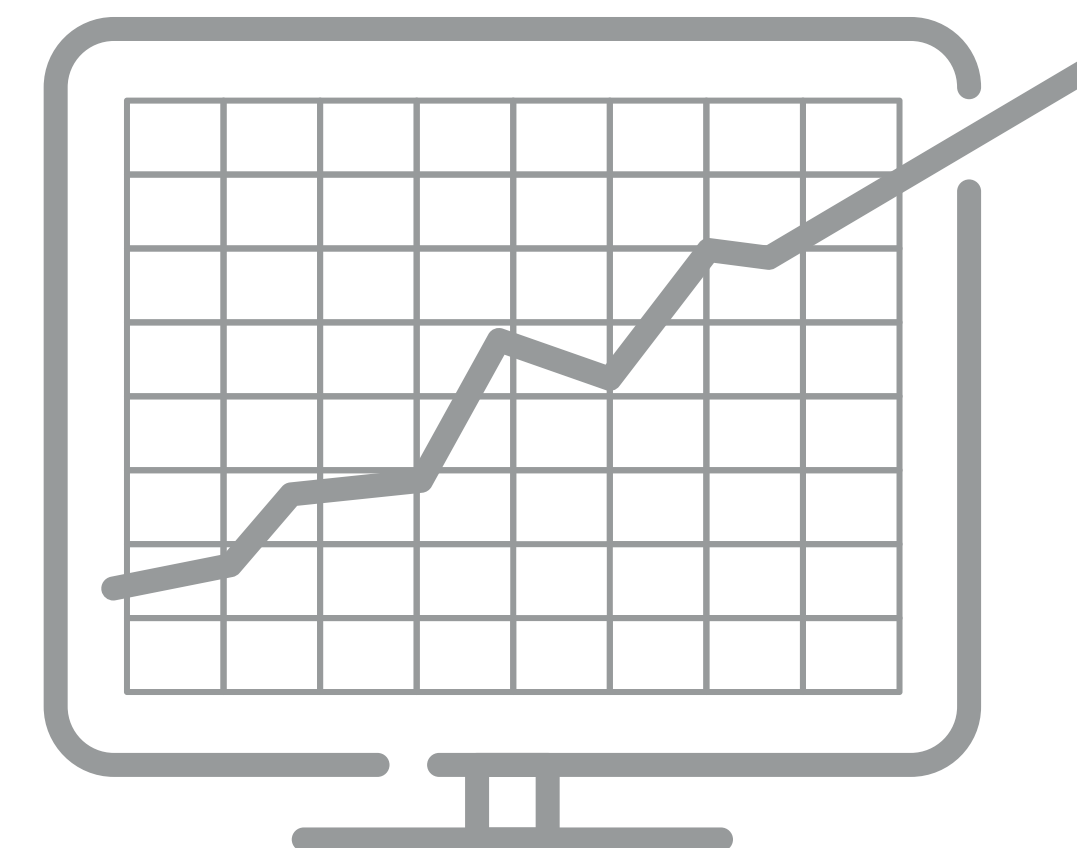


2. Emisja 4-letnich obligacji PHN o wartości 160 mln PLN – debiut na rynku Catalyst

PODSTAWOWE PARAMETRY:

- Pierwsza emisja obligacji serii A w ramach ustanowionego przez PHN w kwietniu programu emisji
- Wartość emisji pierwszej serii: 160 mln PLN
- Wartość nominalna każdej akcji: 1.000 PLN
- Rodzaj: senioralne (niepodporządkowane) obligacje na okaziciela
- Okres zapadalności pierwszej serii: 4 lata
- Oprocentowanie: WIBOR 6M + marża odsetkowa w wysokości 2,4%
- Tryb emisji: oferta niepubliczna (art. 33 ust 2. ustawy o obligacjach)
- Grupa docelowa: klienci profesjonalni oraz uprawnieni kontrahenci w rozumieniu ustawy o obrocie
- Depozyt: Rozliczenie KDPW, DvP
- Notowanie: ASO GPW/BondSpot, wprowadzenie w terminie 90 dni od Dnia Emisji
- Organizatorzy Emisji/Dealerzy: PKO BP S.A., PEKAO S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., Santander Bank Polska S.A.

Debiut obligacji serii A na rynku Catalyst nastąpił w dniu 29 sierpnia 2019 r.





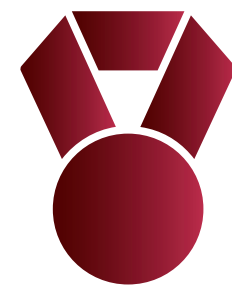
3. Włączenie spółek Chemobudowa Kraków oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki do Grupy Kapitałowej PHN





1. Nagrody i wyróżnienia

Nagroda „TRANSPARENTNA SPÓŁKA ROKU 2018”



PHN uzyskał miano „Transparentnej Spółki Roku 2018” w drugiej edycji rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy Parkiet. Ranking przeznaczony jest dla 140 firm notowanych w trzech głównych indeksach.

Nagroda „THE BEST ANNUAL REPORT 2018”



PHN po raz piąty został nagrodzony w konkursie „The Best Annual Report 2018” organizowanym przez Instytut Rachunkowości i Podatków. PHN otrzymał wyróżnienie miesięcznika „Rachunkowość” za największy progres w poprawie jakości sprawozdania finansowego.



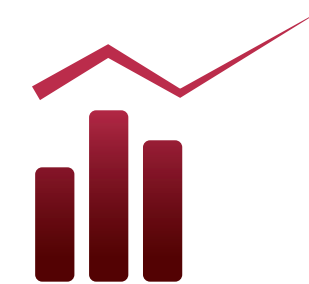
PRZYCHODY Z NAJMU

[mln pln]:

7,4%



12M 2019: **171,9**
12M 2018: **160,0**



ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

[mln pln]:

80,0%



12M 2019: **117,4**
12M 2018: **65,2**



ZYSK NETTO

[mln pln]:

44,2%



12M 2019: **69,0**
12M 2018: **47,8**



EBITDA

[mln pln]:

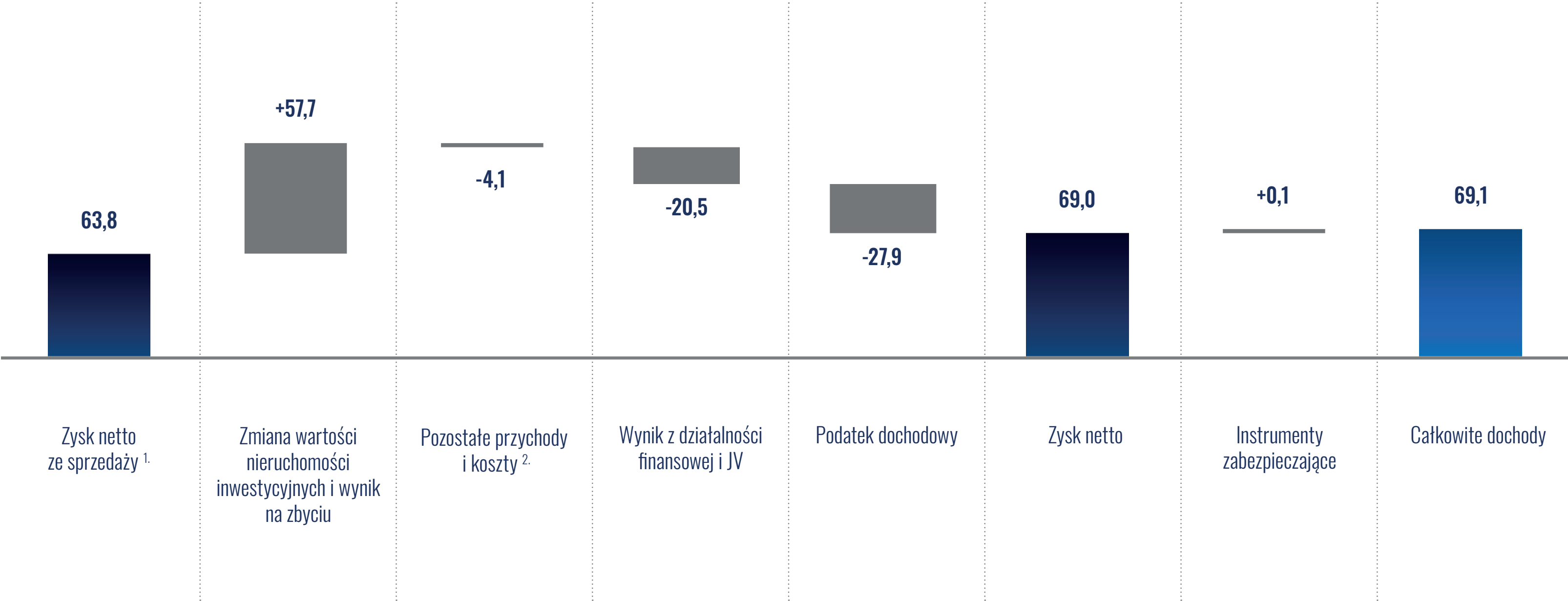
79,2%



12M 2019: **119,4**
12M 2018: **66,6**



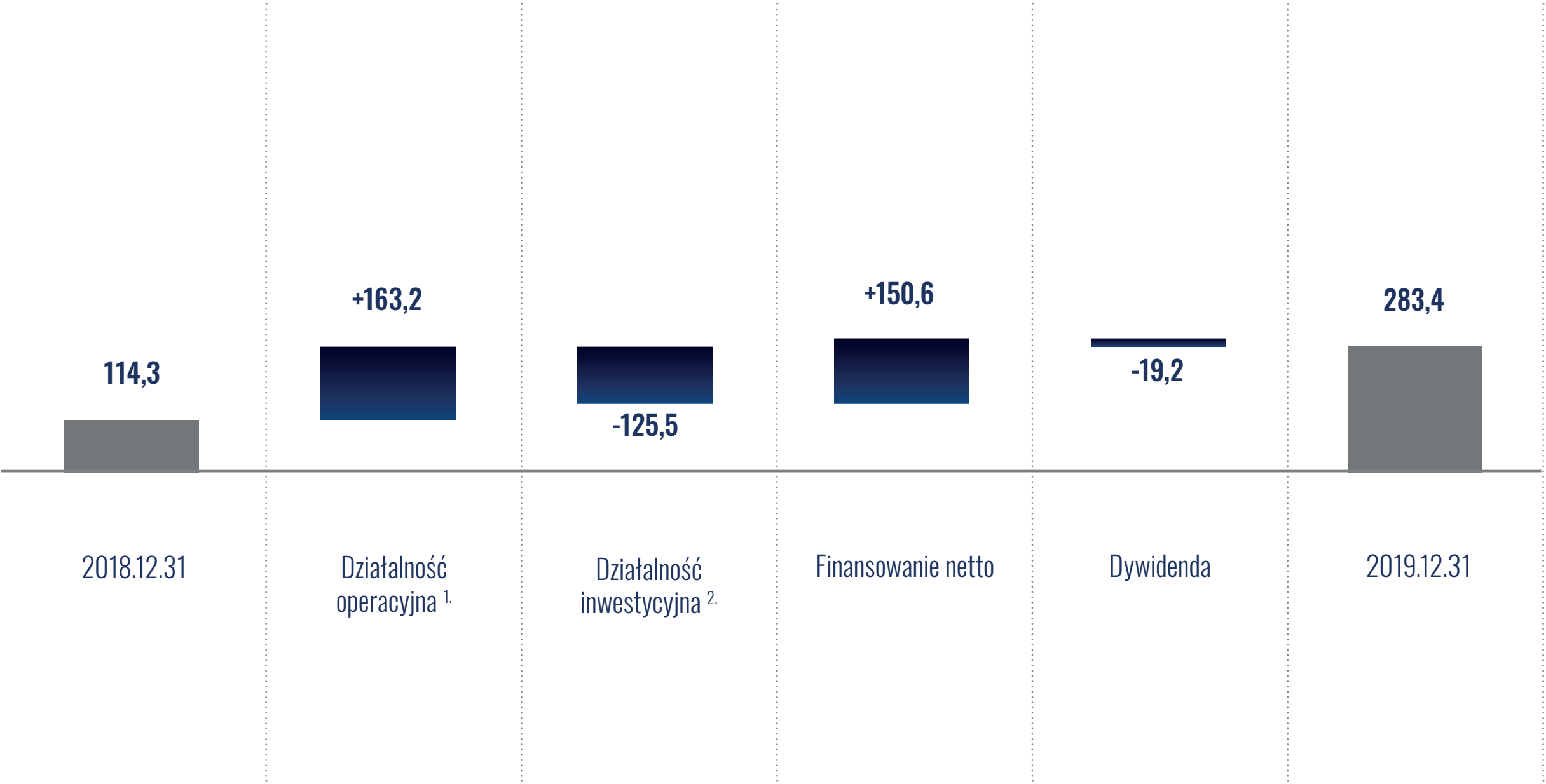
• Sprawozdanie z całkowitych dochodów



1. wynik z najmu 98,1 mln PLN, wynik z działalności deweloperskiej 4,3 mln PLN, wynik na działalności budowlanej 0,4 mln PLN wynik z pozostałej działalności 0,2 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży -39,2 mln PLN
2. głównie uzyskane odszkodowania 6,9 mln PLN, uregulowanie statusu prawnego nieruchomości 4,3 mln PLN, przychody za bezumowne korzystanie z nieruchomości 1,6 mln PLN, zmiana struktury odliczania podatku VAT 1,1 mln PLN, rozwiązanie rezerw 0,9 mln PLN, aktualizacja wartości aktywów niefinansowych netto -3,6 mln PLN, utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej -5,4 mln PLN, odszkodowania i kary 5,4 mln PLN



• Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

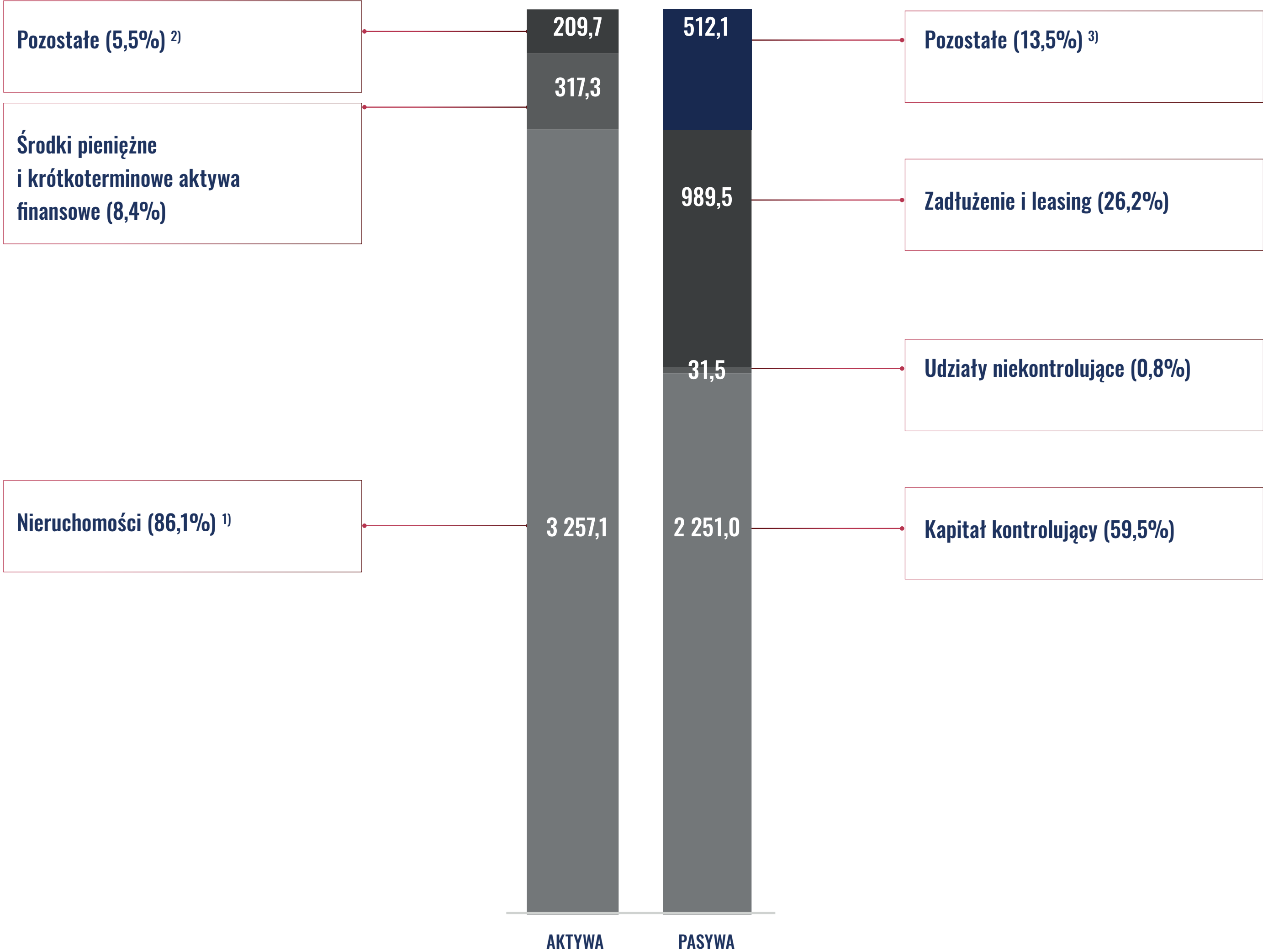


1. zysk brutto skorygowany o pozycje niepieniężne: 64,7 mln PLN, kapitał obrotowy z dz. deweloperskiej 43,4 mln PLN, pozostałe kapitały obrotowe 64,8 mln PLN, podatek dochodowy -9,7 mln PLN

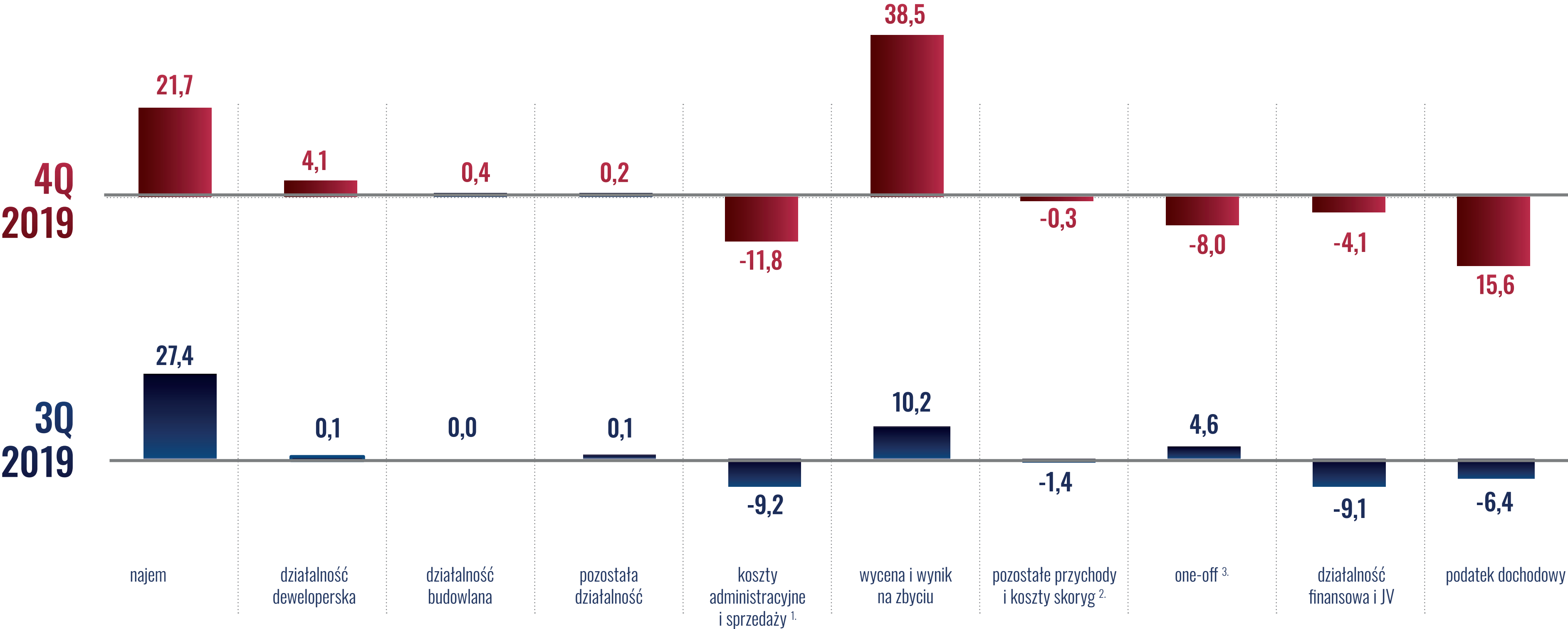
2. Sprzedaż nieruchomości 36,3 mln PLN, odsetki od lokat bankowych 1,3 mln PLN, zbycie udziałów w jednostkach zależnych pomniejszone o środki pieniężne posiadane przez te jednostki 0,9 mln PLN, środki pieniężne posiadane przez nabyte jednostki zależne 16,4 mln PLN, spłata pożyczek od jednostek współzależnych netto 4,3 mln PLN, nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych -184,7 mln PLN



• Sprawozdanie z sytuacji finansowej

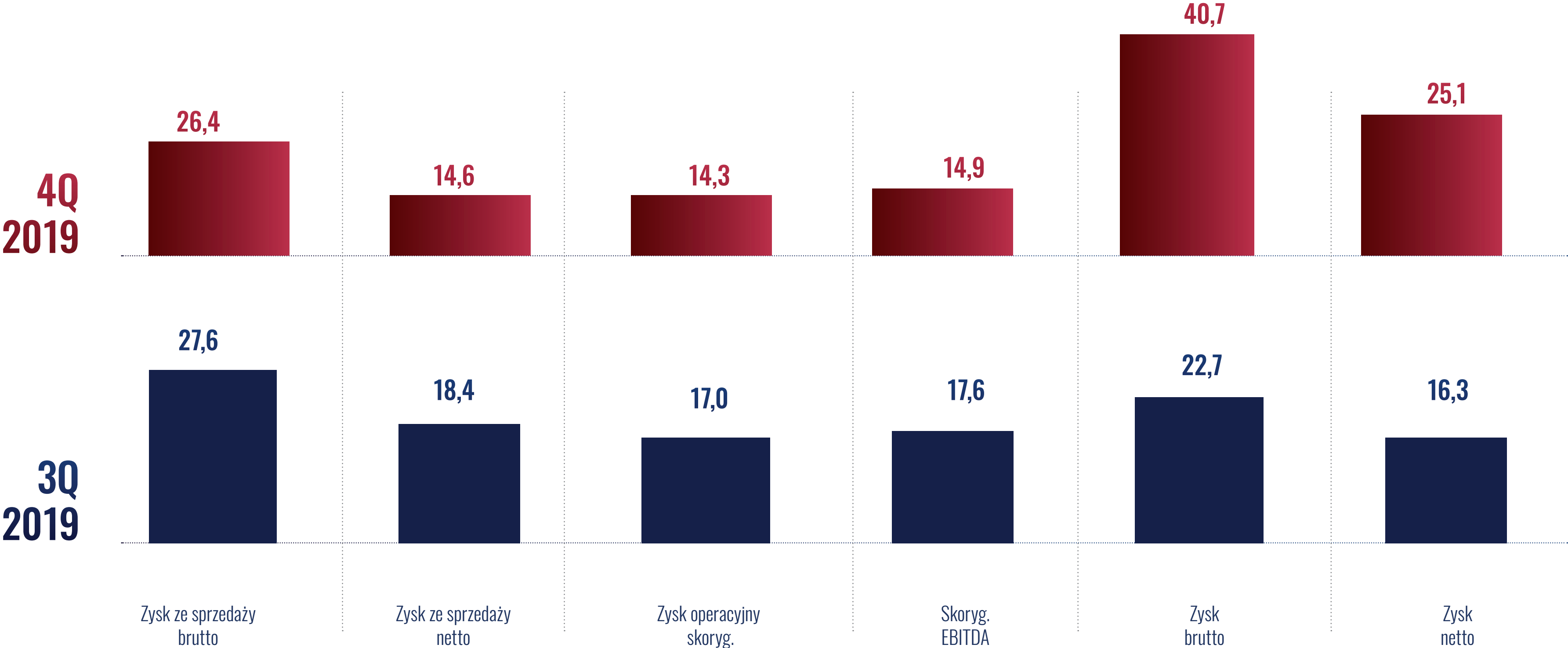


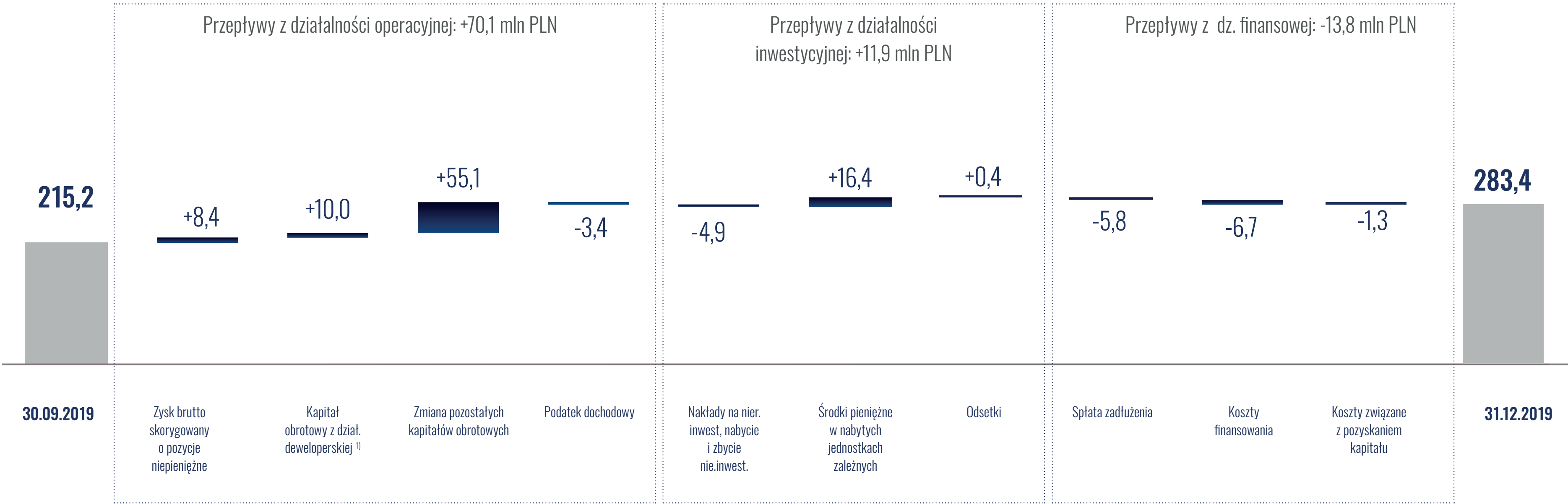
- 1. nieruchomości inwestycyjne: 2 937,2 mln PLN, deweloperskie (zapasy): 247,6 mln PLN, w rzeczowych aktywach trwałych: 72,3 mln PLN
- 2. w tym odroczone podatki dochodowe: 49,7 mln PLN, należności handlowe oraz pozostałe aktywa: 81,0 mln PLN, inwestycje w JV: 2,0 mln PLN, aktywa przeznaczone do sprzedaży: 16,0 mln PLN
- 3. rezerwy: 90,7 mln PLN, zobowiązania: 155,9 mln PLN, odroczone podatki dochodowe: 54,1 mln PLN, zaliczki deweloperskie: 211,4 mln PLN



- Niższy wynik z najmu z uwagi na wyższe koszty remontów i konserwacji, energii elektrycznej i ogrzewania w związku z sezonem zimowym oraz niższe przychody z uwagi na spadek kursu EUR/PLN oraz wyjścia najemców,
- Wyższy wynik z działalności deweloperskiej w związku z przekazaniem lokali nabywcom w inwestycji vis a' vis Wola I przy Al. Prymasa Tysiąclecia,
- Ujęcie w rachunku wyników zysku z działalności budowlanej w związku z objęciem kontroli nad spółką Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A.,
- Stabilny wynik z pozostałej działalności,
- Wyższy poziom kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w wyniku wyższych wypłaconych wynagrodzeń, wyższych kosztów usług doradczych, kosztów administracyjnych oraz marketingu i PR,
- Wzrost wartości nieruchomości głównie w efekcie obserwowanego na rynku wzrostu wartości gruntów i nieruchomości oraz realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych,
- Wyższe pozostałe przychody netto głównie z uwagi na rozwiązanie rezerwy na zmianę struktury odliczania podatku VAT oraz niższe koszty netto z tytułu utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności w 4Q,
- Zdarzenia jednorazowe (one-off) w 4Q to utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-1,5 mln PLN), odszkodowania (-3,1 mln PLN), bezumowne korzystanie z nieruchomości (-3,4 mln PLN), w 3Q to otrzymane odszkodowanie za wady w nieruchomościach Grupy (4,9 mln PLN), utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (-0,3 mln PLN),
- Wyższy wynik z działalności finansowej i JV głównie w wyniku ujęcia w przychodach finansowych ujemnej wartości firmy jednostki nad którą objęto kontrolę oraz niższych kosztów finansowych z tytułu różnic kursowych i wyceny instrumentów finansowych.

1. koszty administracyjne (4Q: 10,9 mln PLN, 3Q: 8,4 mln PLN) i koszty sprzedaży (4Q: 0,9 mln PLN, 3Q: 0,8 mln PLN)
2. korekta o zmianę rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej (4Q: 1,5 mln PLN, 3Q: 0,3 mln PLN), koszty odszkodowań (4Q: 3,1 mln PLN, 3Q: 0,0 mln PLN), bezumowne korzystanie z nieruchomości (4Q: 3,4 mln PLN, 3Q: 0,0 mln PLN), otrzymane odszkodowanie za wady w nieruchomościach Grupy (4Q: 0,0 mln PLN, 3Q: -4,9 mln PLN)
3. zdarzenia typu one-off, o które skorygowano pozycję 2





¹⁾ zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

Wzrost środków pieniężnych o 68,2 mln PLN (31,7%).

Pozytywny wpływ:

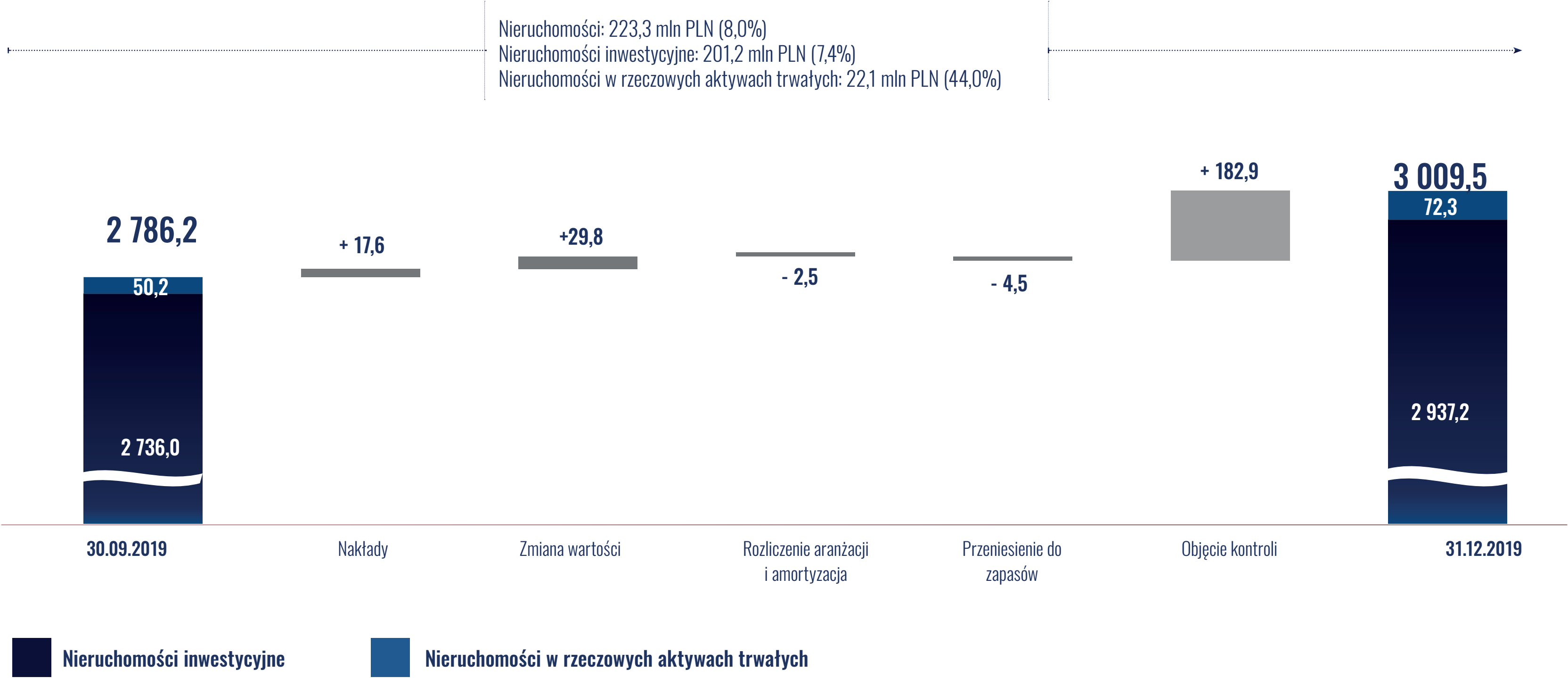
- wyników operacyjnych mierzonych zyskiem brutto (40,8 mln PLN) skorygowanych o pozycje niepieniężne (32,4 mln PLN),
- przepływów z działalności deweloperskiej wynikających głównie z zaliczek wpłacanych przez klientów oraz wzrostu zobowiązań (10,0 mln PLN),
- zmiany pozostałych kapitałów obrotowych (55,1 mln PLN),
- Środków pieniężnych posiadanych przez nabyte jednostki zależne (16,4 mln PLN),
- odsetek od lokat (0,4 mln PLN).

Negatywny wpływ:

- zapłaconego podatku dochodowego (-3,4 mln PLN),
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (-8,8 mln PLN), częściowo skompensowane wpływami z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (3,9 mln PLN),
- Splaty zadłużenia (-5,8 mln PLN),
- Splaty odsetek od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji (-6,7 mln PLN),
- Poniesienia wydatków związanych z nabyciem jednostek zależnych (-1,3 mln PLN).



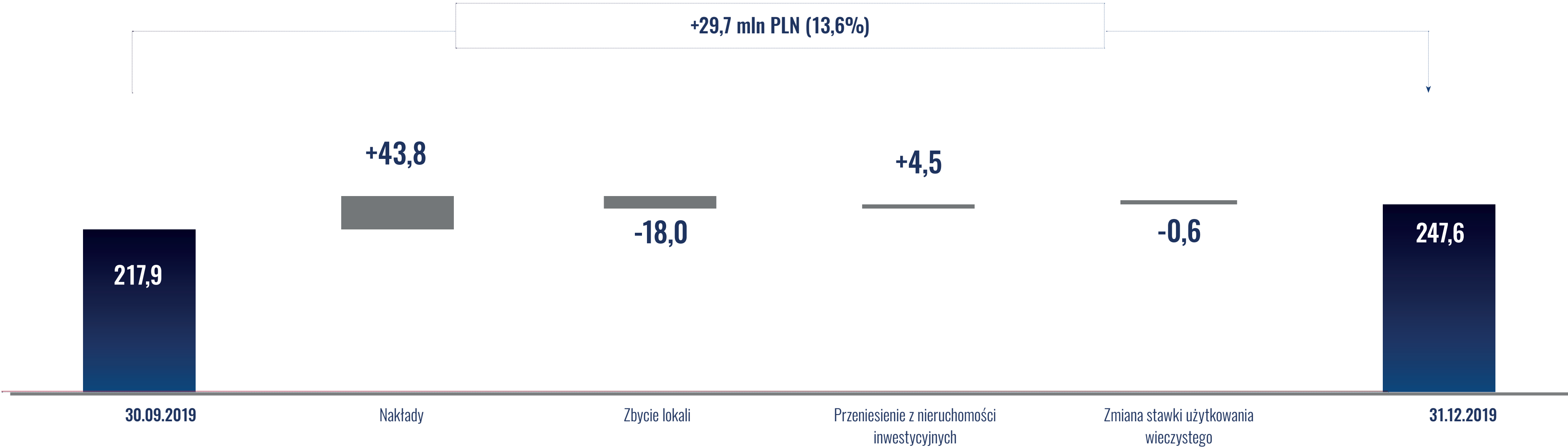
Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych



- 3,5 mln PLN modernizacji i aranżacji nieruchomości, oraz 14,1 mln PLN nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych,
- 27,9 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w wyniku zmiany warunków na rynku nieruchomości i realizowanych przez Grupę projektów inwestycyjnych, 2,0 mln PLN zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu oraz -0,1 mln PLN zmiany wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów w nieruchomościach w rzeczowych aktywach trwałych,
- -2,3 mln PLN rozliczenia kosztów aranżacji oraz -0,2 mln PLN amortyzacji nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych,
- -4,5 mln PLN z tytułu przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do zapasów,
- 160,5 mln PLN nieruchomości inwestycyjnych oraz 22,4 mln PLN nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w jednostce zależnej nad którą objęto kontrolę.



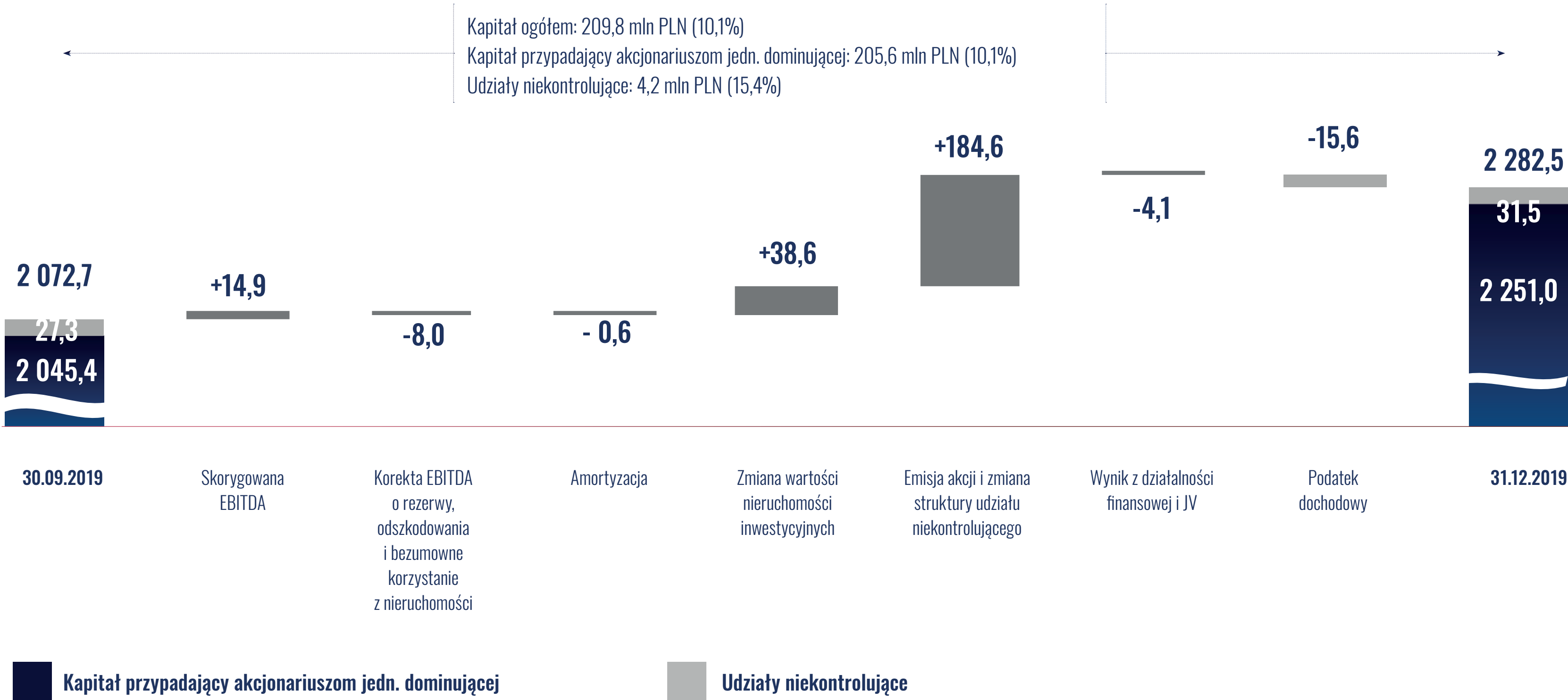
• Zapasy deweloperskie



- 43,8 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Vis a’ vis Wola I, Vis a’ vis Wola II, Yacht Park,
- -18,0 mln PLN z tytułu przekazania lokali nabywcom w inwestycji Vis a’ vis Wola I,
- 4,5 mln PLN z tytułu przeniesienia działki do zapasów z nieruchomości inwestycyjnych,
- -0,6 mln PLN z tytułu wpływu zmiany stawki użytkowania wieczystego na wartość zapasów



Kapitał własny



- Zwiększenie kapitałów przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w efekcie wypracowania zysku netto (24,1 mln PLN), emisji akcji (179,9 mln PLN) i zmiany struktury udziału niekontrolującego (1,6 mln PLN),
- Wzrost udziałów niekontrolujących w wyniku wypracowania zysku netto (1,1 mln PLN) i emisji akcji (5,1 mln PLN), częściowo skompensowany zmianą struktury udziału niekontrolującego (-2,0 mln PLN).



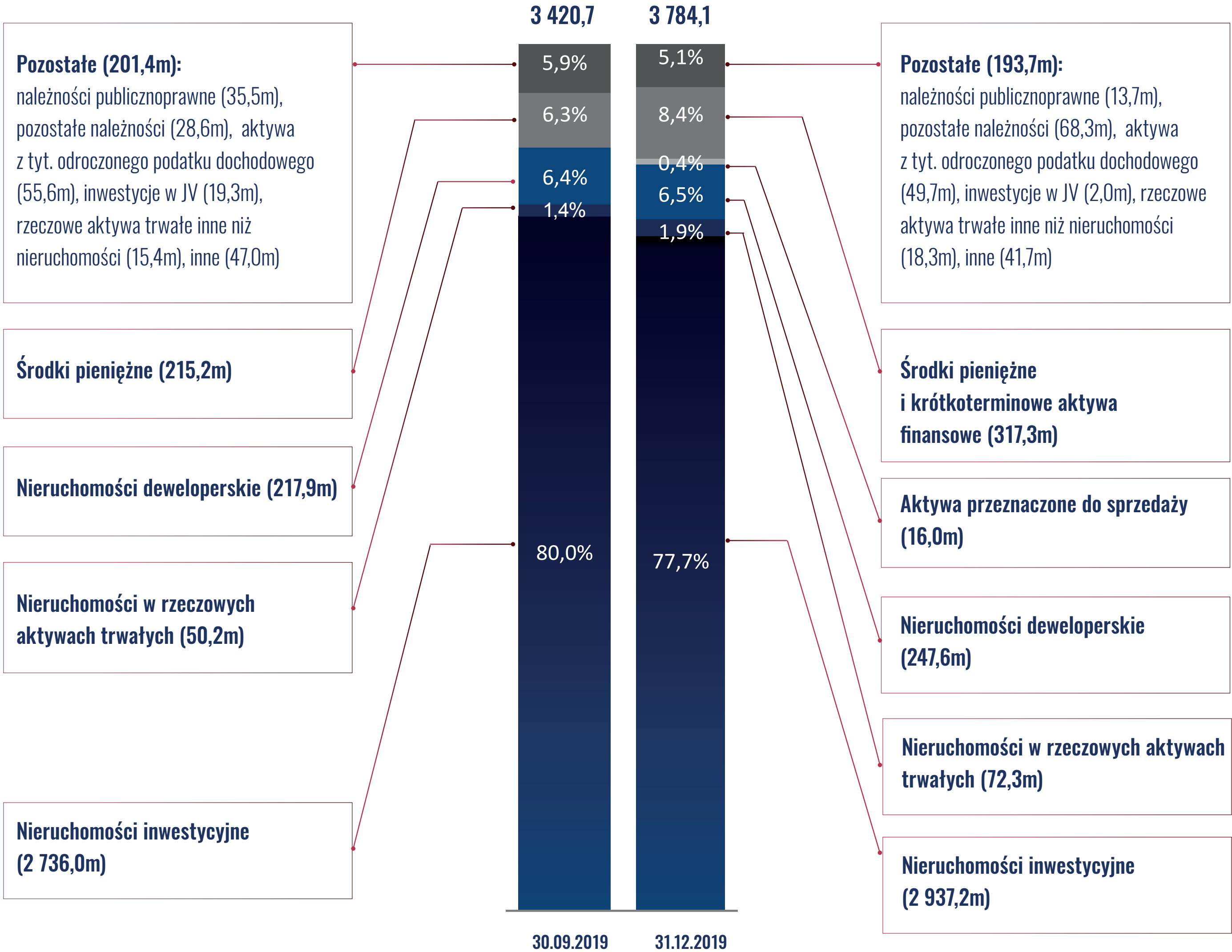
• Zadłużenie i LTV



- Zadłużenie z tytułu kredytów (545,9 mln PLN) związanych z finansowaniem inwestycyjnym nieruchomości Alchemia II, Andersia Business Centre, Domaniewska, Kaskada i Wilanów Office Park oraz obligacji (160,5 mln PLN), w tym 66,9% w EUR (472,4 mln PLN) i 33,1% w PLN (234,0 mln PLN),
- Spadek zadłużenia o 17,6 mln PLN w efekcie spadku kursu EUR/PLN (-13,0 mln PLN), dokonanych spłat (-5,8 mln PLN), spłaty odsetek naliczonych w poprzednich okresach (-1,4 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-0,3 mln PLN), częściowo skompensowane wzrostem zadłużenia wynikającym z kredytów w jednostkach nad którymi objęto kontrolę (2,9 mln PLN),
- Spadek wskaźnika LTV głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości.



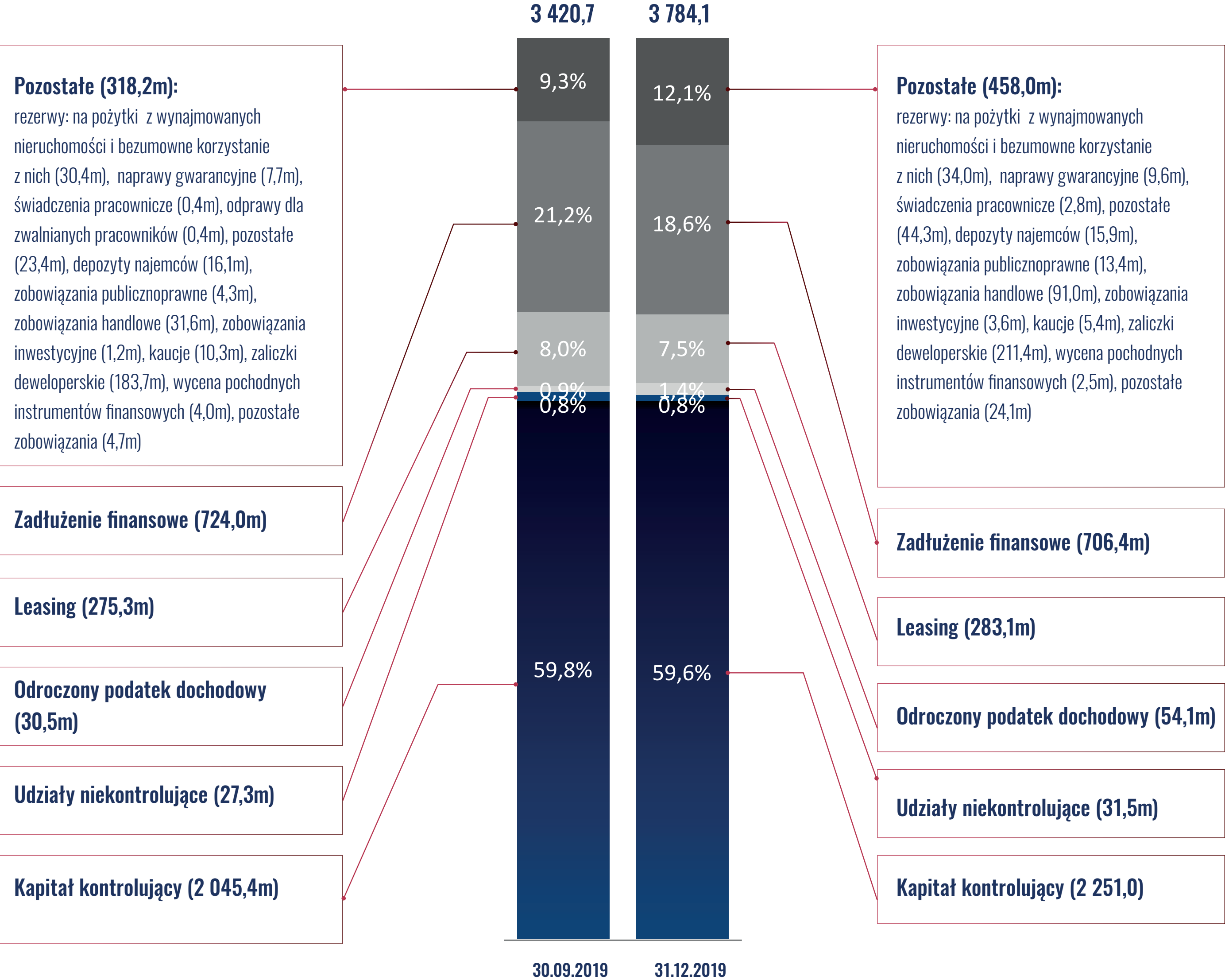
Aktywa



- Zwiększenie wartości nieruchomości ogółem o 253,0 mln PLN w efekcie wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych (29,9 mln PLN), poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (17,6 mln PLN) i nakładów netto na nieruchomości deweloperskie (25,2 mln PLN), objęcia kontroli nad nieruchomościami inwestycyjnymi jednostki zależnej (160,5 mln PLN) i nieruchomościami w rzeczowych aktywach trwałych (22,4 mln PLN), częściowo skompensowane rozliczeniem aranżacji (-2,3 mln PLN) i amortyzacją nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,2 mln PLN) oraz zmianą wartości prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-0,1 mln PLN),
- Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej o wartości 4,5 mln PLN do zapasów deweloperskich,



Pasywa



- Wzrost zaliczek deweloperskich w związku z realizowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi (Prymasa Tysiąclecia, Yacht Park),
- Zmniejszenie zadłużenia o 17,6 mln PLN do poziomu 18,7% aktywów w efekcie spadku kursu EUR/PLN (-13,0 mln PLN), dokonanych spłat (-7,2 mln PLN), wyceny kredytu w zamortyzowanym koszcie (-0,3 mln PLN), częściowo skompensowane wzrostem zadłużenia z uwagi na kredyty posiadane przez jednostki nad którymi objęto kontrolę (2,9 mln PLN).

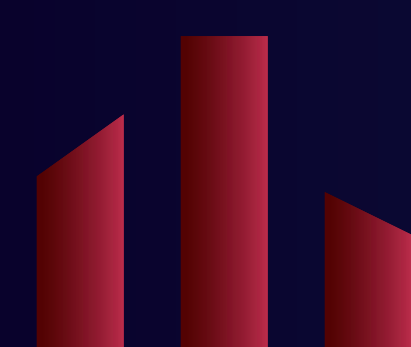


DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL



	LP.	NAZWA PROJEKTU	MIASTO	FUNKCJA	PUM / GLA (LICZBA MIESZKAŃ)	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	ZAKOŃCZENIE BUDOWY	KOSZTY PROJEKTU [mln PLN]
MIESZKANIA	1.	VIS À VIS WOLA I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	12,159 (213)	2017	2019	84,3
	2.	VIS À VIS WOLA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	13,063 (253)	2018	2020	95
	3.	Yacht Park	Gdynia	Kompleks mieszkaniowy	9,587 (135)	2017	2020	127,8
	4.	Młoda Białotłęka I	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	9,715 (174)	2020	2022	64,7
	5.	Retkinia	Łódź	Kompleks mieszkaniowy	8,635 (166)	2020	2022	47
	6.	Instalatorów	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,941 (87)	2021	2022	25
	7.	Zielony Miłostów (I etap)	Wrocław	Kompleks mieszkaniowy	9,058 (172)	2021	2022	42
	8.	Jana Pawła II 34	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	3,070 (57)	2021	2022	tbc
BIURA	9.	Skysawa I	Warszawa	Biurowiec klasy A	11 509	2019	2021	644
	10.	Skysawa II (wieża)	Warszawa	Biurowiec klasy A	28 305	2020	2022	
	11.	Intraco Prime	Warszawa	Biurowiec klasy A	12 938	2020	2022	196
	12.	Marina Office	Gdynia	Biurowiec klasy A	26 775	2020/2021	2023	275
	13.	Aleja Prymasa Tysiąclecia	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	2020	2022	134
HOTELE	14.	Moxy & Residence Inn	Warszawa	Kompleks hotelowy	15 400	2020	2022	180
	15.	Zgoda 6	Warszawa	Kompleks hotelowy	6 000	2021	2023	tbc
MAGAZYNY	16.	Hillwood & PHN Pruszków	Warszawa	Kompleks magazynowy	55 000	2017	2019	144,3
	17.	Park Logistyczny Świebodzin	Świebodzin	Kompleks magazynowy	10 450	2019	2019	21,5

* planowane daty nie uwzględniają wpływu ewentualnych opóźnień spowodowanych koronawirusem COVID-19

POZOSTAJĄCE W PORTFELU

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1 432,5 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 30
 NOI 2019: 81,1 mln PLN (YIELD²⁾: 6,1%)
 GLA: 176 421 mkw. ; GRUNT: 92 326 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (95,1%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (4,9%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 1211,7 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 59
 NOI 2019: -1,1 MLN PLN (YIELD²⁾: -0,1%)
 GLA: 130 144 mkw. ; GRUNT: 3 750 201 mkw.

KOMERCYJNE ³⁾ 10 (35,3%)
MIESZKANIOWE 38 (38,6%)
LOGISTYCZNE 7 (13,9%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE ³⁾ 4 (12,2%)

OPTYMALIZACJA

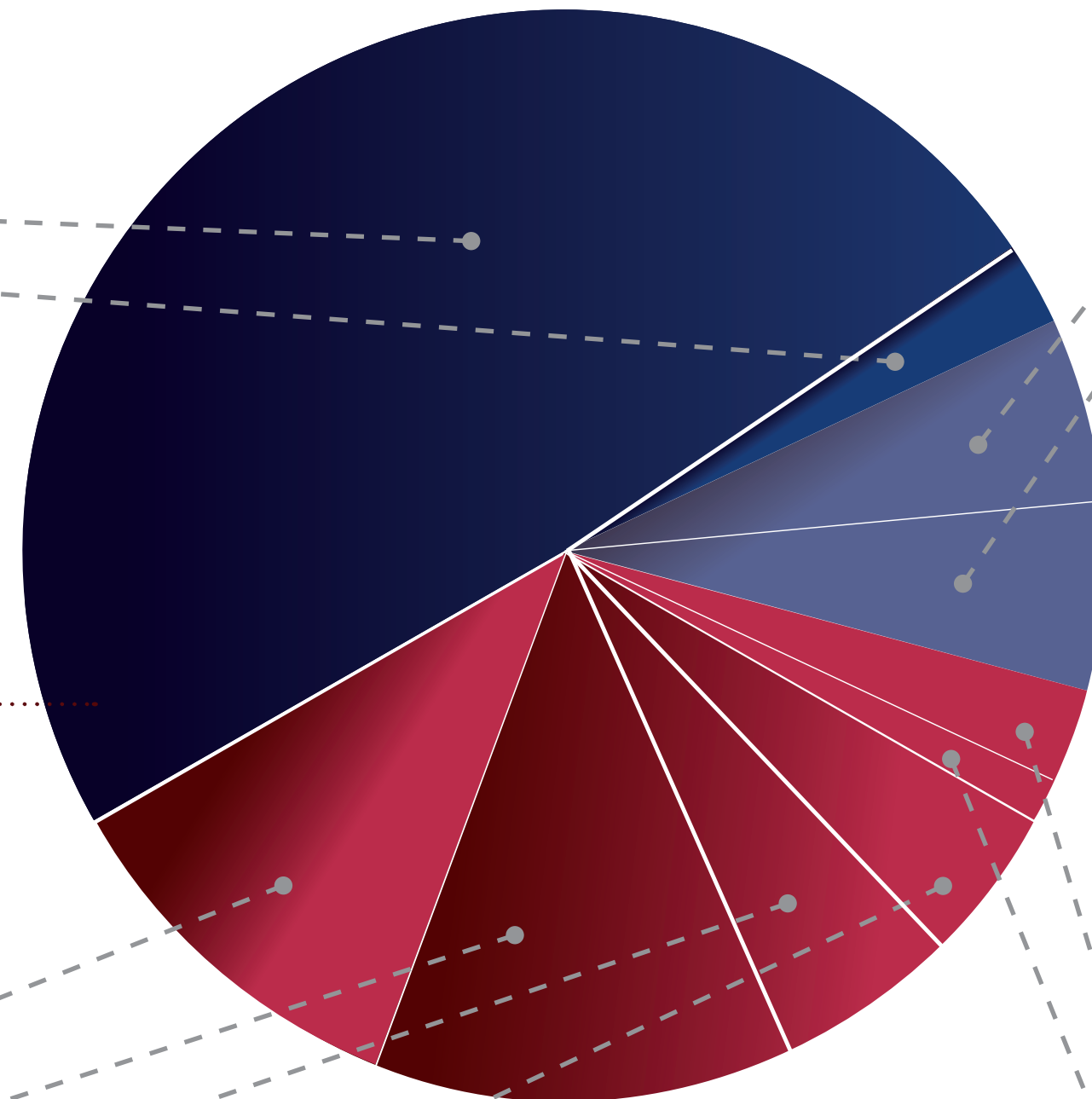
ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 236,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI 2019: 3,83 mln PLN (YIELD²⁾: 1,9%)
 GLA: 57 841 mkw. ; GRUNT: 2 466 673 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ: 57,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 24
 NOI 2019: 0,93 mln PLN (YIELD²⁾: 1,6%)
 GLA: 8 233mkw. ; GRUNT: 272 365 mkw.

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

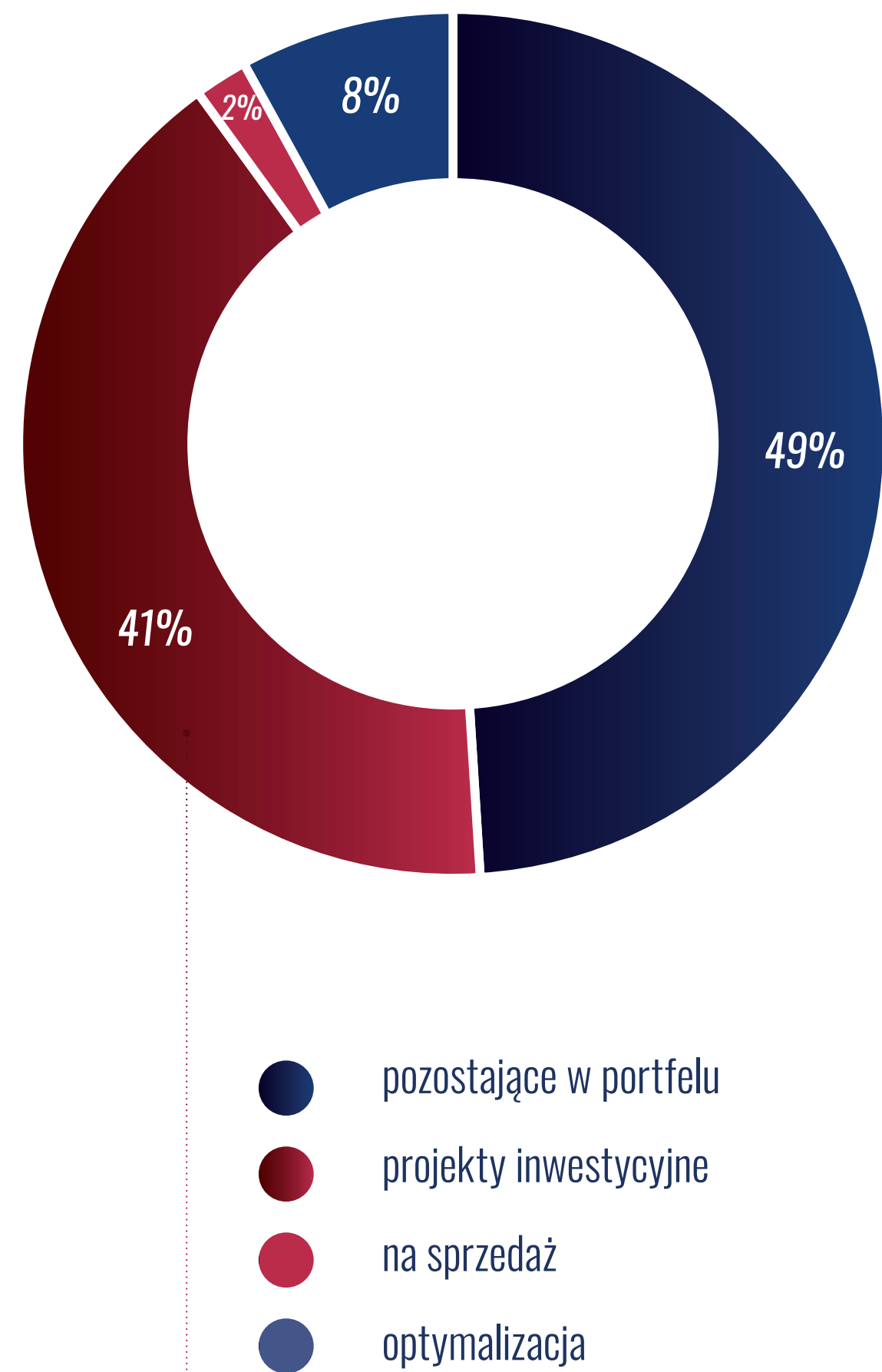


¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019

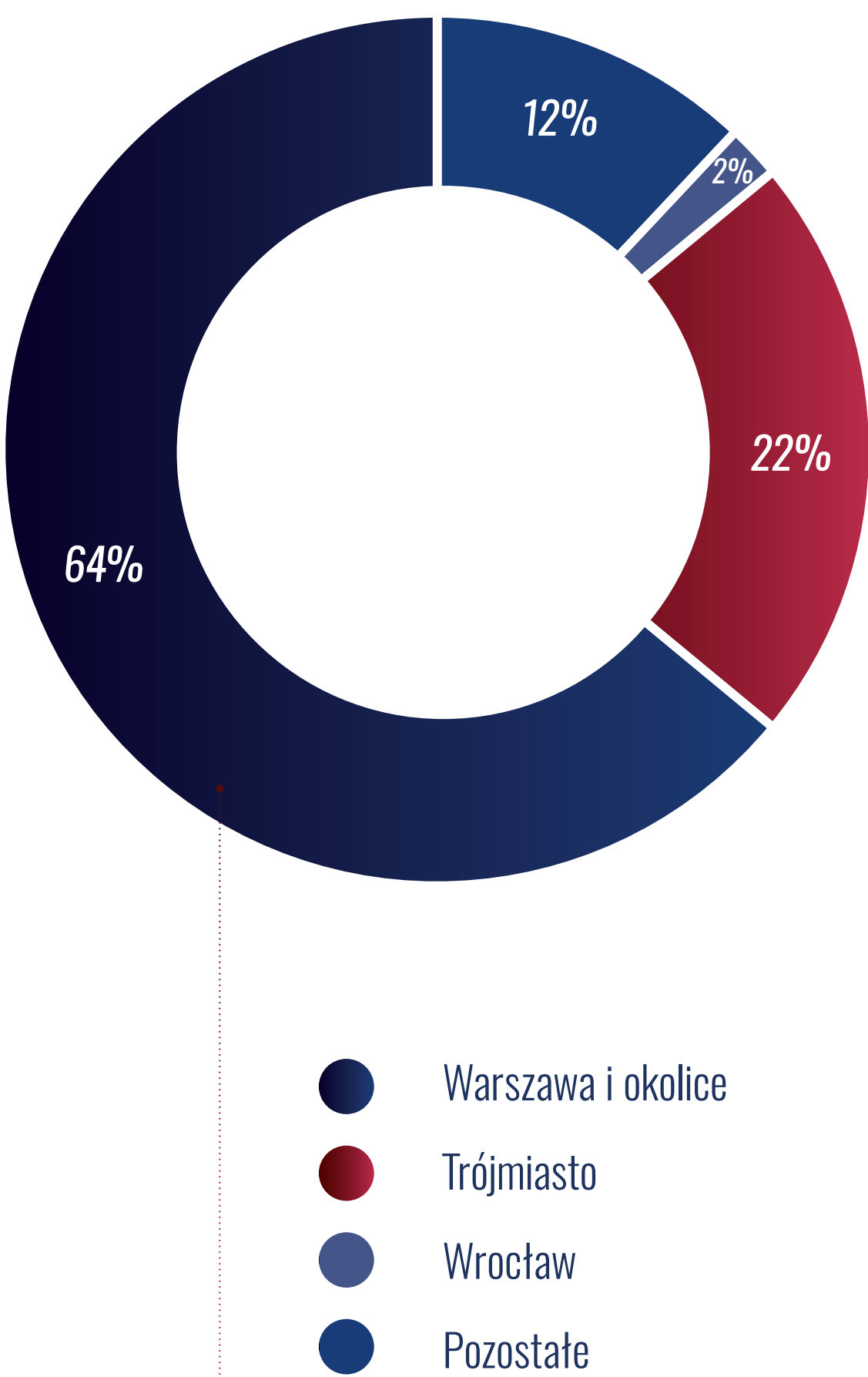
²⁾ Wyłączono nieruchomości hotelowe, w których prowadzona jest własna działalność gospodarcza oraz nieruchomości Chemobudowa Kraków S.A. i Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A. (akwizycja 23.12.2019)

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

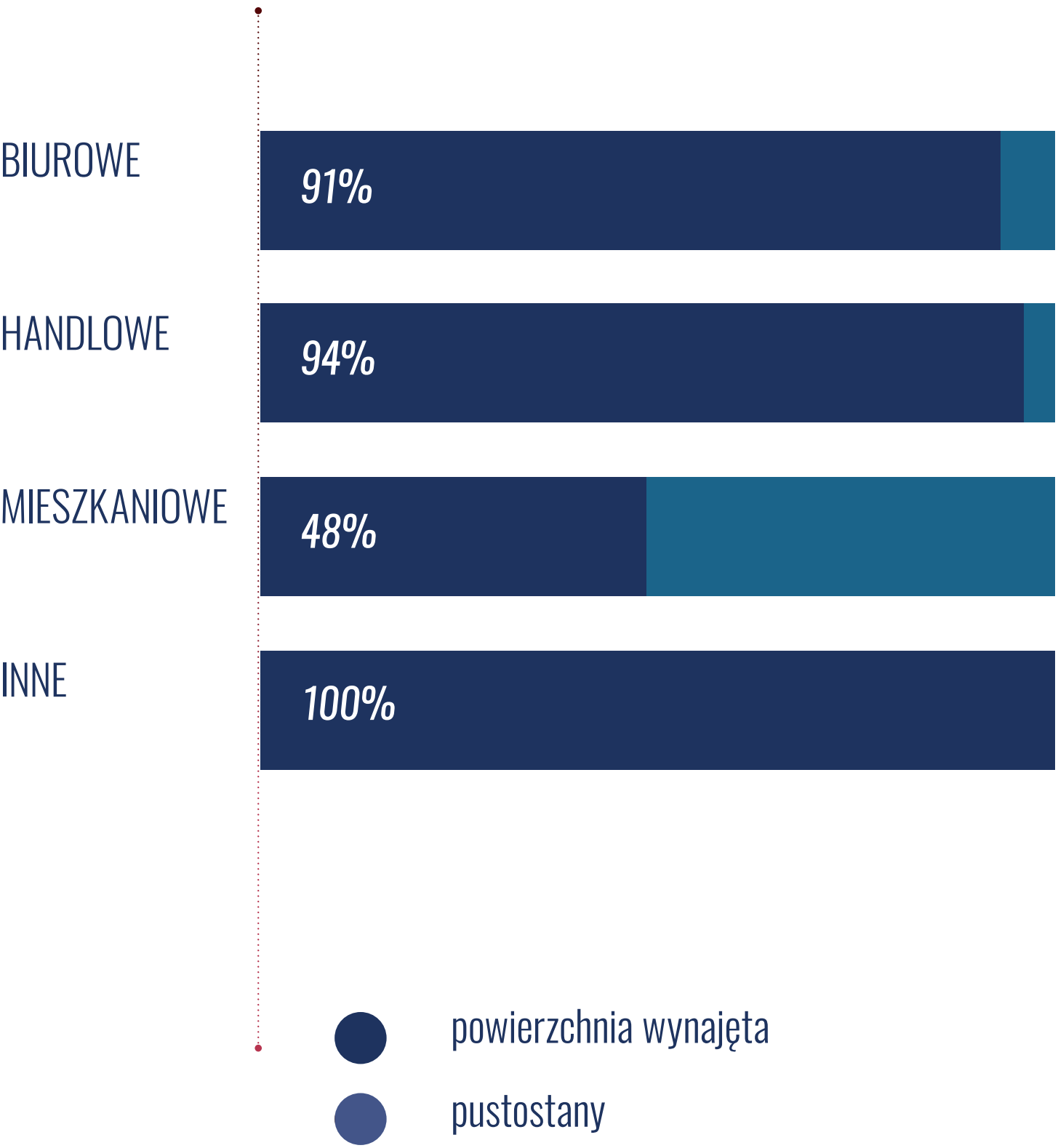
STRUKTURA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI
[% wartości godziwej]



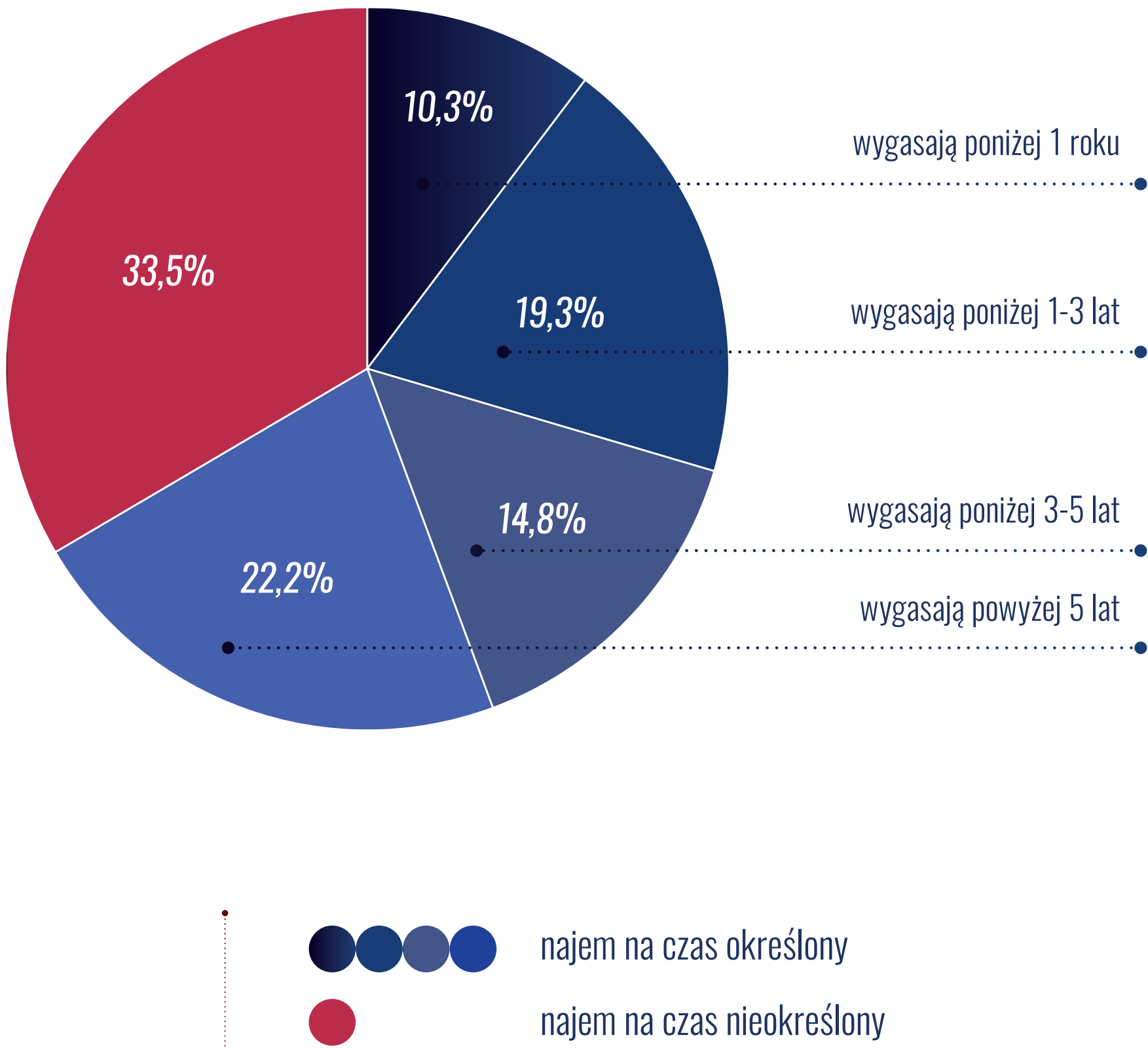
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW:
POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE
[% wartości godziwej]



STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH
W PORTFELU [% powierzchni]



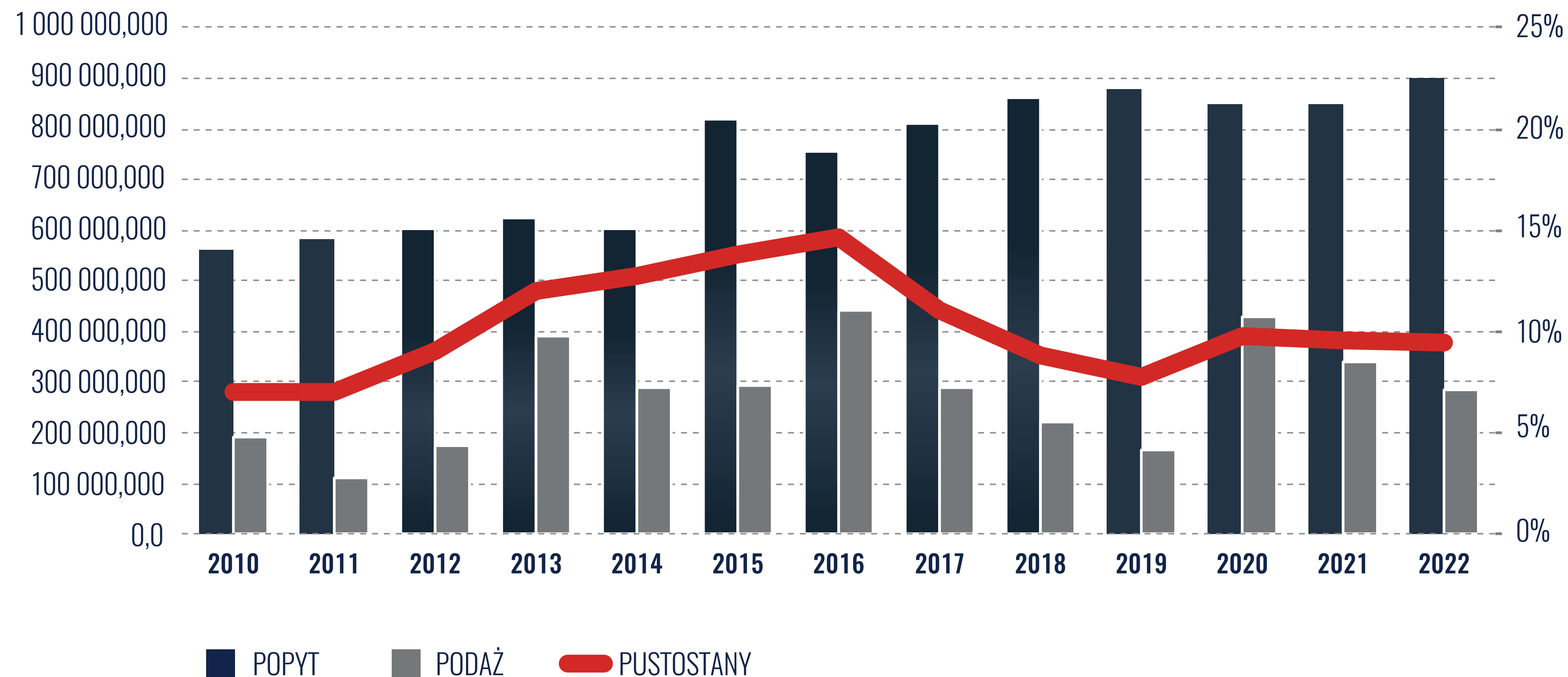
STRUKTURA NAJEMCÓW
WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



CAŁKOWITE ZASOBY [mln mkw.]:	5.59	+2,3% r/r
W BUDOWIE [mkw.]:	692.800	-1,8% r/r
ABSORPCJA [mkw.]:	200.500	-47% r/r
POPYT [mkw.]:	878.800	+2,4% r/r
PUSTOSTANY [%]:	7,8%	-0,9 p.p r/r
CZYNsze PRIME [EUR/mkw./mc.]:	25	+1 EUR r/r

* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2019

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – IV KWARTAŁ 2019*
PODAŻ, POPYT I POZIOM PUSTOSTAŃ W WARSZAWIE

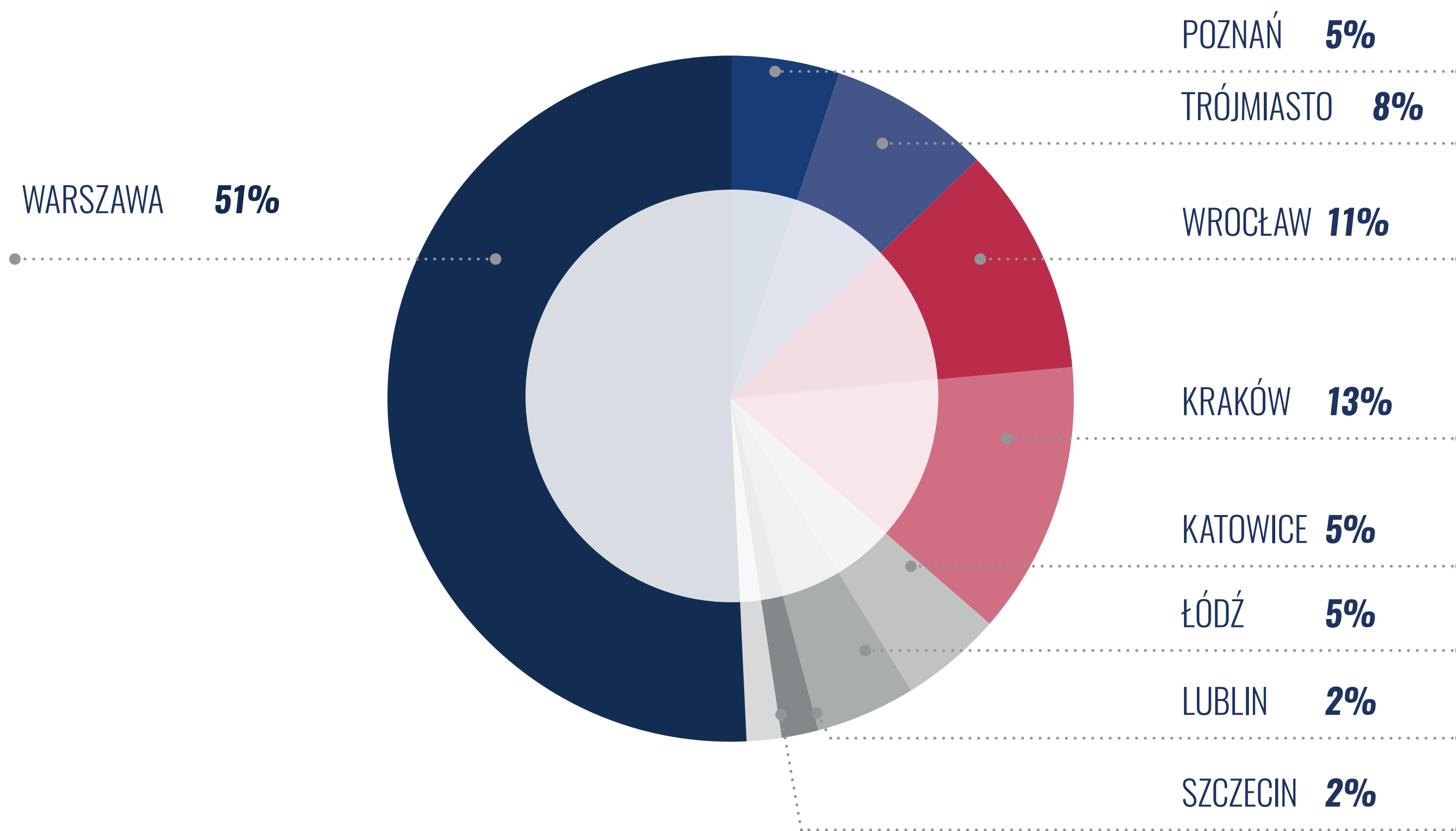


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2019

ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH

MIASTO	ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ [mkw.]	POWIERZCHNIA w BUDOWIE [mkw.]	POPYT [mkw.]	STAWKI CZYNSZU WYWOŁAWCZE [EUR/mkw./miesiąc]
WARSZAWA	5 590 000	709 102	878 000	20,5-24,0/11,0-15,0
KRAKÓW	1 416 700	202 000	266 700	13,5-15,5
WROCŁAW	1 188 400	115 000	123 500	13,5-14,8
TRÓJMIASTO	838 600	180 000	101 000	13,0-14,5
KATOWICE	528 400	182 000	84 800	13,6-14,5
POZNAŃ	564 800	55 000	40 700	13,6-15,0
ŁÓDŹ	528 300	62 000	53 500	12,0-14,0
SZCZECIN	180 800	10 000	13 600	11,5-14,0
LUBLIN	191 200	4 500	8 900	10,5-11,5

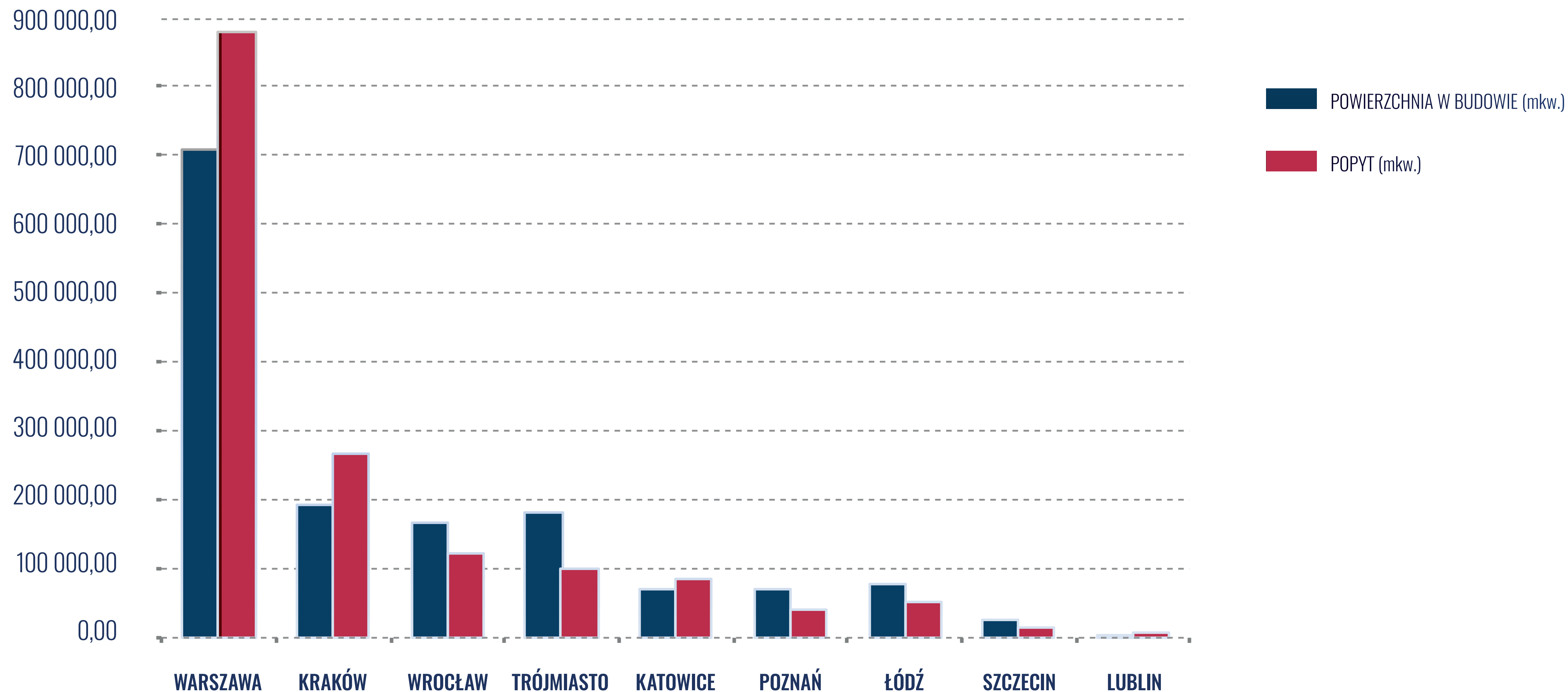
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2019



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2019

POLSKI RYNEK BIUROWY - IV KWARTAŁ 2019*

POWIERZCHNIA W BUDOWIE I POPYT



* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, IV kwartał 2019

	2019	2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	209,1	169,0	23,7%
Koszty działalności	(106,1)	(83,0)	27,8%
Wynik brutto ze sprzedaży	103,0	86,0	19,8%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(39,2)	(32,3)	21,4%
Wynik netto ze sprzedaży	63,8	53,7	18,8%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	57,7	13,7	321,2%
Pozostałe przychody	19,2	8,8	118,2%
Pozostałe koszty	(23,3)	(11,0)	111,8%
Wynik z działalności operacyjnej	117,4	65,2	80,1%
Amortyzacja	2,0	1,4	42,9%
EBITDA	119,4	66,6	79,3%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(57,7)	(13,7)	321,2%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,3)	-
Odszkodowania	(1,8)	0,0	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	(2,2)	95,5%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	5,9	3,9	51,3%
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,4	0,0	-
Skorygowana EBITDA	64,9	54,3	19,5%

	2019	2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	171,9	160,0	7,4%
Koszty działalności	(73,8)	(75,4)	-2,1%
Wynik brutto ze sprzedaży	98,1	84,6	16,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(25,3)	(24,1)	5,0%
Wynik netto ze sprzedaży	72,8	60,5	20,3%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	57,7	13,7	321,2%
Pozostałe przychody	17,0	7,3	132,9%
Pozostałe koszty	(16,3)	(4,5)	262,2%
Wynik z działalności operacyjnej	131,2	77,0	70,4%
Amortyzacja	0,4	0,4	0,0%
EBITDA	131,6	77,4	70,0%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(57,7)	(13,7)	321,2%
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,3)	-
Odszkodowania	(2,1)	0,0	-
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	(2,2)	95,5%
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,4	0,0	-
Skorygowana EBITDA	70,9	61,2	15,8%

	2019	2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	22,3	0,6	3 616,7%
Koszty działalności	(18,0)	(0,5)	3 500,0%
Wynik brutto ze sprzedaży	4,3	0,1	4 200,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,8)	(2,7)	3,7%
Wynik netto ze sprzedaży	1,5	(2,6)	-
Pozostałe przychody	0,2	0,1	100,0%
Pozostałe koszty	(5,6)	(3,9)	43,6%
Wynik z działalności operacyjnej	(3,9)	(6,4)	-
EBITDA	(3,9)	(6,4)	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	5,9	3,9	51,3%
Skorygowana EBITDA	2,0	(2,5)	-

	2019	2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	5,3	0,0	-
Koszty działalności	(4,9)	0,0	-
Wynik brutto ze sprzedaży	0,4	0,0	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	0,0	-
Wynik netto ze sprzedaży	0,2	0,0	-
Pozostałe przychody	0,0	0,0	-
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	0,1	0,0	-
EBITDA	0,1	0,0	-
Skorygowana EBITDA	0,1	0,0	-

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	2019	2018	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	9,6	8,4	14,3%
Koszty działalności	(9,4)	(7,1)	32,4%
Wynik brutto ze sprzedaży	0,2	1,3	-84,6%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,4)	(0,1)	300,0%
Wynik netto ze sprzedaży	(0,2)	1,2	-
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	-
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	1,2	-
Amortyzacja	0,9	0,4	125,0%
EBITDA	0,3	1,6	-81,2%
Odszkodowania	0,3	0,0	-
Skorygowana EBITDA	0,6	1,6	-62,5%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	2019	2018	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,5)	(5,4)	94,4%
Wynik netto ze sprzedaży	(10,5)	(5,4)	94,4%
Pozostałe przychody	2,0	1,4	42,9%
Pozostałe koszty	(0,9)	(2,6)	-65,4%
Wynik z działalności operacyjnej	(9,4)	(6,6)	-42,4%
Amortyzacja	0,7	0,6	16,7%
EBITDA	(8,7)	(6,0)	-45,0%
Skorygowana EBITDA	(8,7)	(6,0)	-45,0%