



SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU

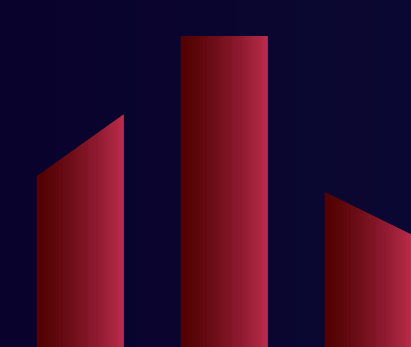
PREZENTACJA WYNIKOWA

WARSZAWA, 25 LISTOPADA 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

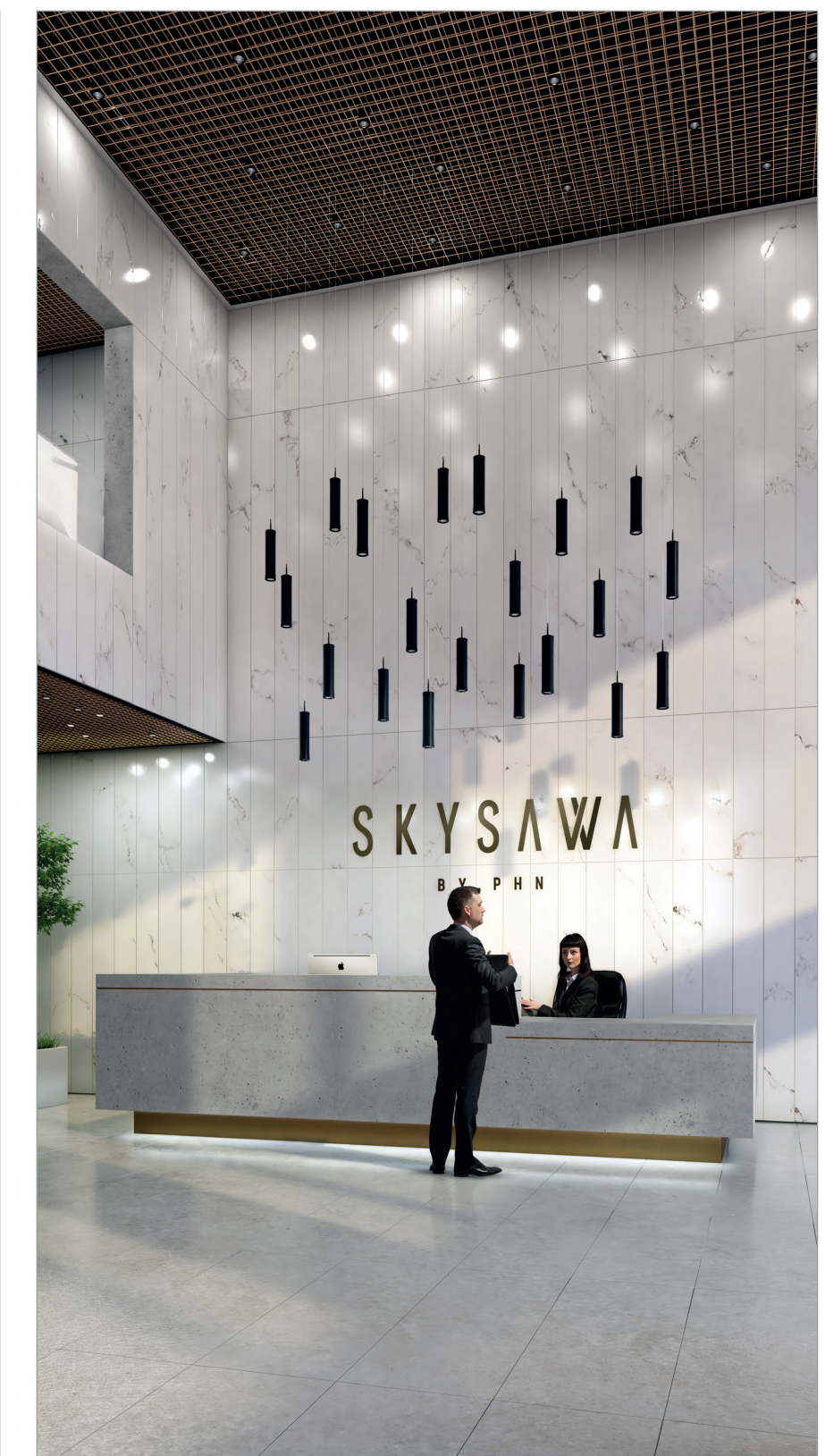
SKYSAWA:

- 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)

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla budynku A oraz łącznika z metrem. W budynku B zakończono roboty żelbetowe konstrukcji obiektu oraz wykonywana jest fasada, a wewnątrz prowadzone są prace instalacyjne oraz montaż urządzeń transportu pionowego.





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

Konstrukcja żelbetowa i stalowa oraz prace elewacyjne są zakończone. Trwają prace instalacyjne (ok. 92%) i wykończeniowe (ok. 93%). Zagospodarowanie terenu wykonane jest w ok. 60%. Podpisana została umowa najmu z firmą PERN (3.582 mkw. GLA i 40 miejsc postojowych).





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: 4Q 2020
- Planowany termin zakończenia: 2Q 2022
- Koszty projektu: 45,3 mln PLN

Obecny stan zaawansowania budowy to realizacja prac wykończeniowych w obu budynkach osiedla. Trwa montaż drzwi do lokali, kaloryferów, glazury w częściach wspólnych. Zakończył się też montaż wind. Na terenach przyległych prowadzone są prace urządzenia zieleni i kompletowanie do montażu placu zabaw oraz małej architektury. Zakończył się proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie 100%.





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

Obecny stan zaawansowania budowy to kończenie robót stanu surowego, w tym murarskich (ukończone roboty żelbetowe i zbrojarskie budynków). Trwają roboty instalacyjne (instalacje elektryczne i sanitarne) oraz montaż stolarki okiennej oraz prace elewacyjne. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie około 29%.





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 na budowie zakończono roboty murowane. Trwa montaż stolarki okiennej oraz rozpoczęto prace izolacyjne ścian osłonowych. Wykonywane są instalacje elektryczne i sanitarne na wszystkich kondygnacjach. Ponadto wykonano przyłącza wod-kan. do budynku. Trwa proces sprzedaży mieszkań - liczba umów deweloperskich i rezerwacyjnych jest na poziomie 76%.



KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA - NOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA



1. 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





2. 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, specjalizującą 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: 2019





3. 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





4. YACHT PARK & MARINA YACHT PARK WŚRÓD FINALISTÓW KONKURSU MIPIM AWARDS 2021

Gdyński projekt Yacht Park & Marina Yacht Park znalazł się wśród czterech finalistów nominowanych do prestiżowej nagrody międzynarodowego konkursu MIPIM Awards 2021 w kategorii „Best Cultural and Sports Infrastructure”. Konkurs uhonorowuje najwybitniejsze, unikatowe i innowacyjne projekty nieruchomościowe na świecie. Nagrody są wręczane od 1991 roku. W tym roku do konkursu zgłoszono łącznie 172 projekty z 36 krajów. Yacht Park & Marina Yacht Park walczył o główną nagrodę z projektami z cypryjskiej Nikozji (ostateczny zwycięzca w kategorii), Rezekne na Łotwie oraz Colorado Springs w USA.

PODSTAWOWE PARAMETRY YACHT PARK & MARINA YACHT PARK:

- Unikatowy w Polsce kompleks apartamentów z nowoczesną przystanią jachtową
- Lokalizacja: ul. A. Rybickiego 2-4 (Basen Prezydenta w obrębie Portu Morskiego Gdynia)
- Rok budowy: 2019/2020
- Ilość apartamentów: 135
- Ilość miejsc cumowniczych: 120





5. GRUPA PHN PROMUJE ZIELONE PODEJŚCIE DO BIZNESU

Na warszawskiej Woli powstaje otwarta dla mieszkańców miasta łąka kwietna. To kolejny proekologiczny projekt Grupy PHN, który promuje najwyższe zielone standardy na rynku nieruchomości. Łąki miejskie nie tylko podnoszą estetykę miasta, ale także wzbogacają ekosystem, oczyszczają powietrze i glebę z zanieczyszczeń, kumulują wilgoć oraz dają schronienie pszczołom. Łąka powstaje na działce należącej do Grupy PHN, w miejscu, które w przyszłości przeznaczone będzie pod budowę nowoczesnej inwestycji biurowo-handlowej.

PODSTAWOWE PARAMETRY ŁĄKI KWIETNEJ:

- Typ łąki: miejska ogólnodostępna
- Lokalizacja: aleja Prymasa Tysiąclecia 83, Warszawa
- Powierzchnia: 4,5 tys. mkw.
- Termin realizacji: 2021/2022





ZYSK NETTO

[mln pln]:

43,6

3Q 2021: **43,7**
3Q 2020: **0,1**



WYNIK Z NAJMU

[mln pln]:

2,7

3Q 2021: **79,4**
3Q 2020: **76,7**

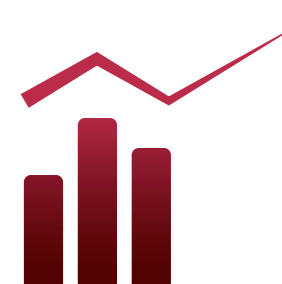


WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

[mln pln]:

15,8

3Q 2021: **34,2**
3Q 2020: **18,4**



WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI BUDOWLANEJ

[mln pln]:

0,5

3Q 2021: **9,9**
3Q 2020: **9,4**



	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	9 715 (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	2024 (I etap)	tbc
	7	KOLEJOWA 19	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	7 236 (148)	2022	2024	91,1**
	8	MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	Kompleks mieszkaniowy	10 617 (181)	2022	2023	tbc
BIURA	9	SKYSAWA I	Warszawa	Biurowiec klasy A	9 880	2019	2021	644
	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*	tbc
	13	PRYMASA OFFICE	Warszawa	Biurowiec klasy A	15 000	TBC*	TBC*	tbc
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 WARTOŚĆ²⁾: 1 785,3 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 32
 NOI 3Q 2021³⁾: 67,27 mln PLN YIELD: 5,4%
 GLA: 253 411 mkw. ; GRUNT: 263 776 mkw.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (79,1%)
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE I INNE (20,9%)

PROJEKTY DEWELOPERSKIE

ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 1 221 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI (PROJEKTÓW): 63
 NOI 3Q 2021³⁾: -0,2 mln PLN YIELD: 0,0%
 GLA: 137 813 mkw. ; GRUNT: 3 757 540 mkw.

KOMERCYJNE 10 (55,4%)
MIESZKANIOWE 42 (19,0%)
LOGISTYCZNE 7 (13,9%)
MIESZKANIOWO/KOMERCYJNE 4 (11,7%)

OPTYMALIZACJA

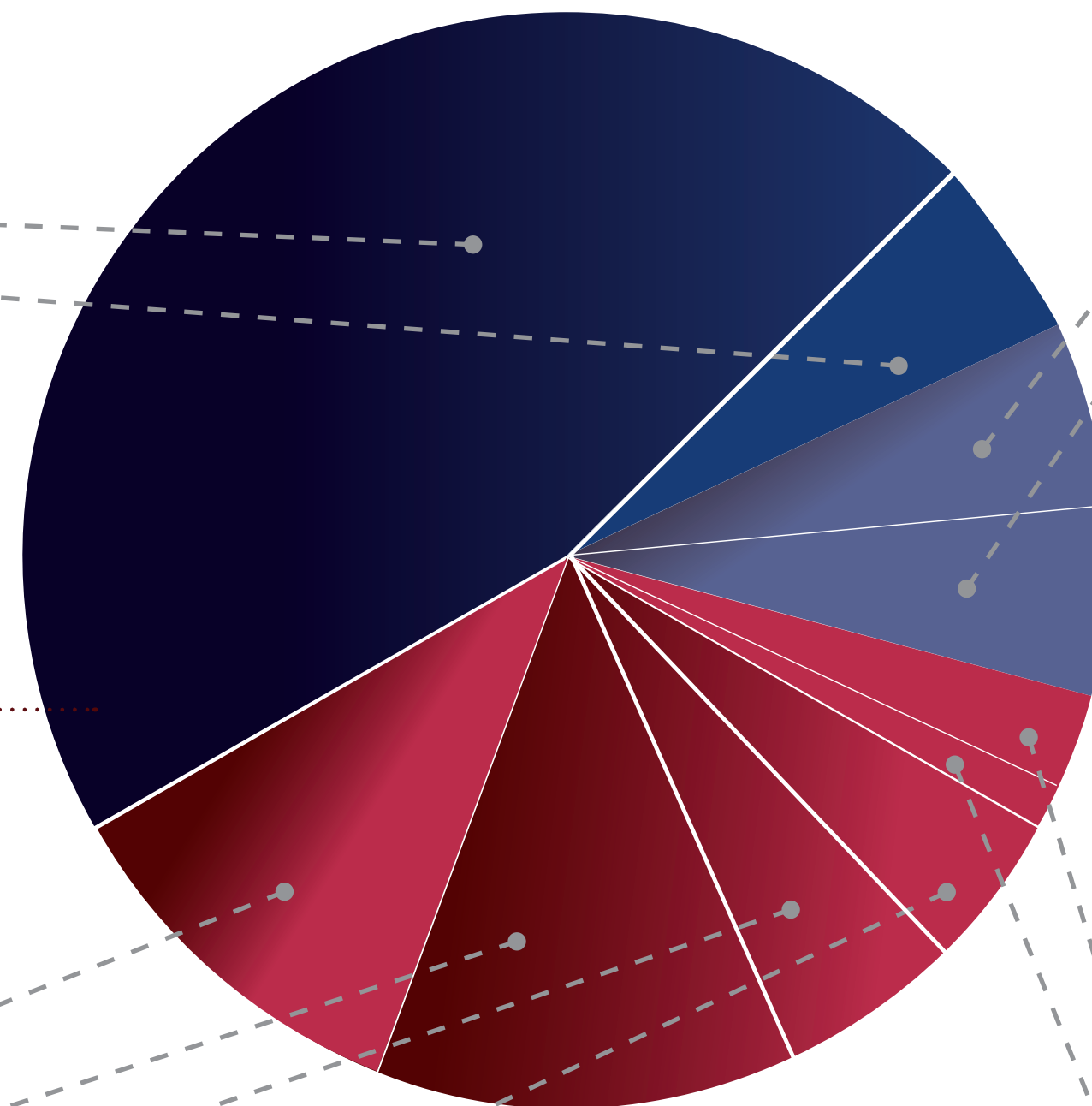
ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 228,2 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 39
 NOI 3Q 2021³⁾: 2,69 mln PLN YIELD: 1,7%
 GLA: 57 920 mkw. ; GRUNT: 2 467 394 mkw.

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

NA SPRZEDAŻ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ²⁾: 49,9 mln PLN
 LICZBA NIERUCHOMOŚCI: 23
 NOI 3Q 2021³⁾: 0,23 mln PLN YIELD: 0,6%
 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%



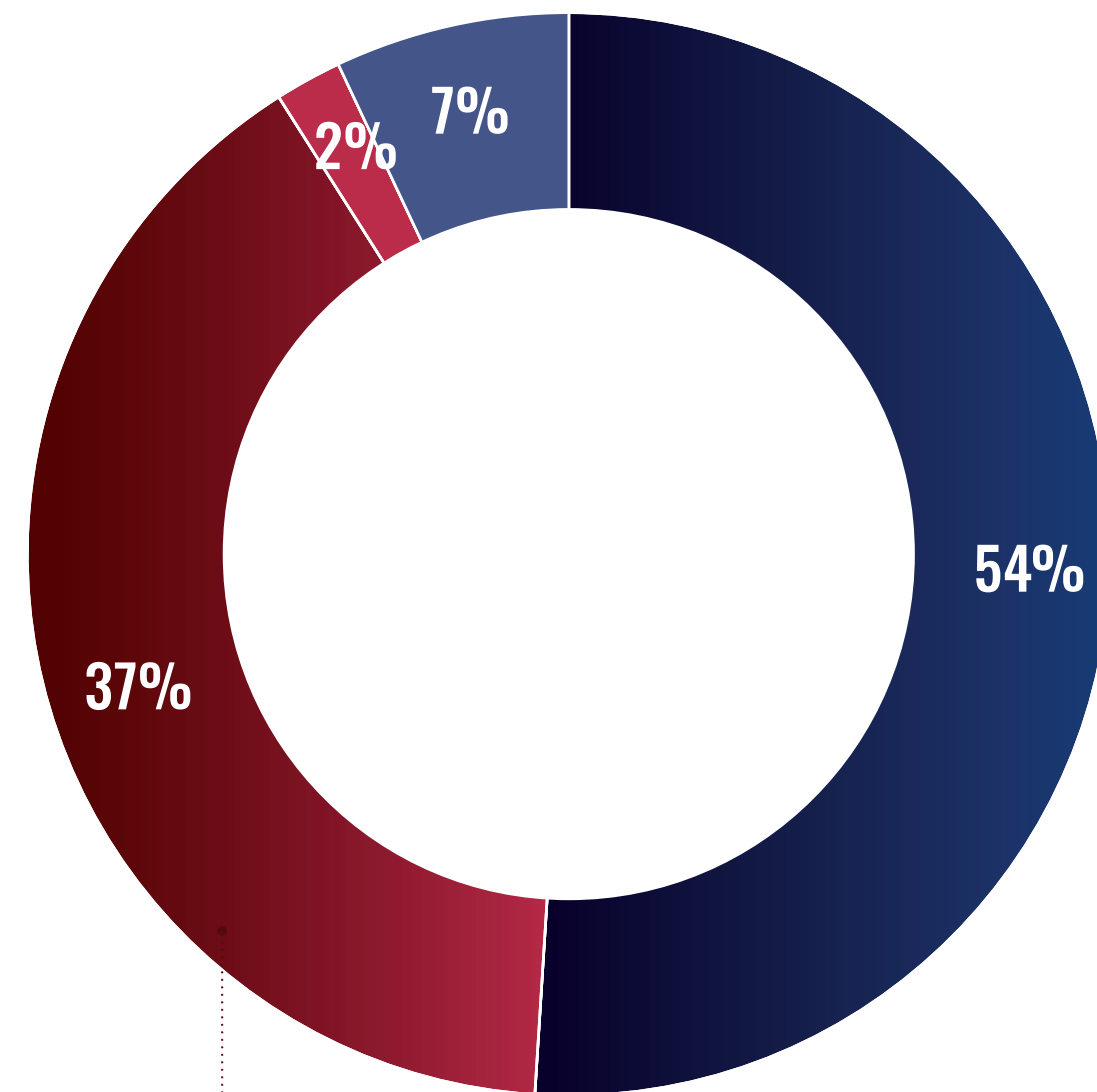
¹⁾ Dane na wykresie zostały zaprezentowane według wartości godziwej nieruchomości na dzień 30 września 2021

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

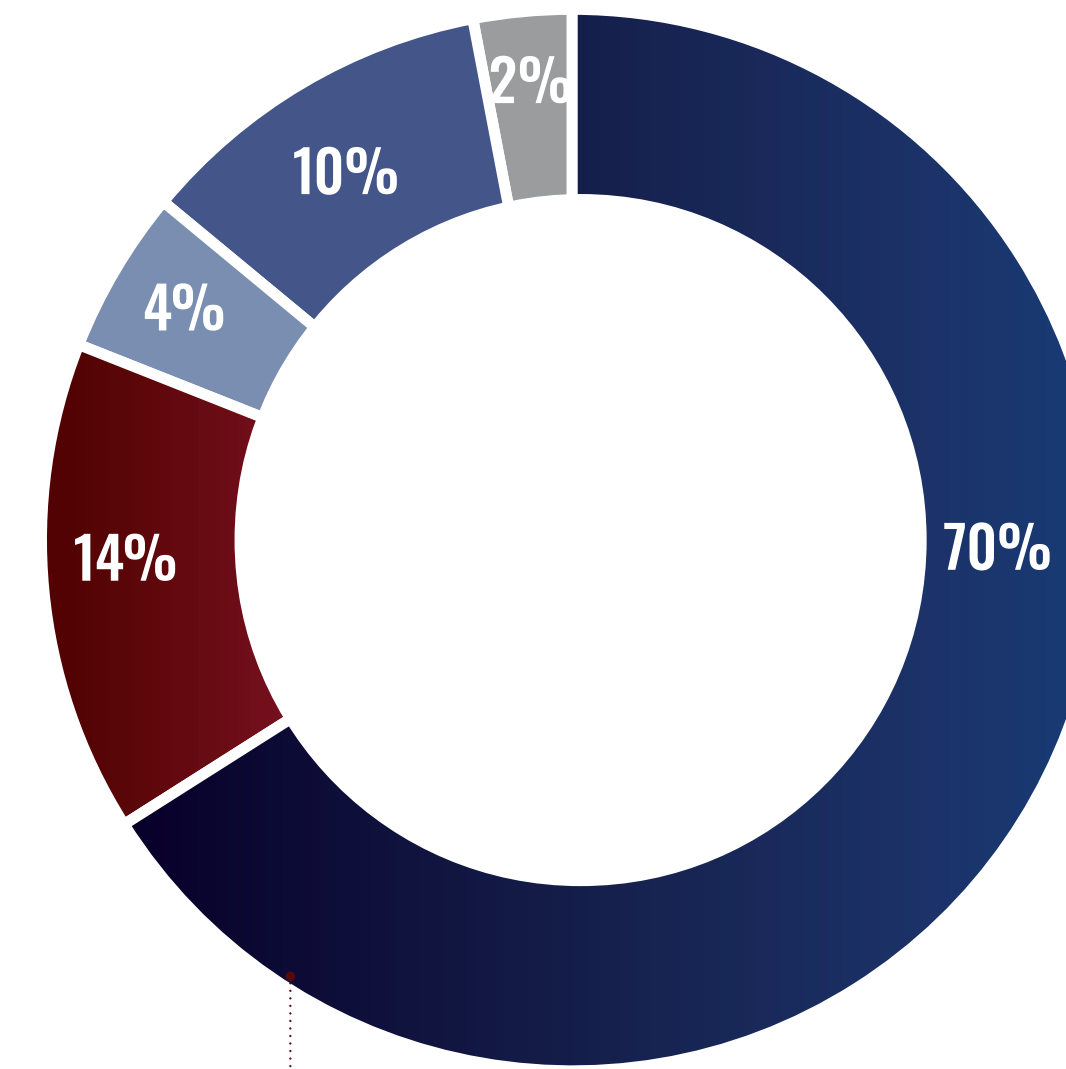
[% wartości godziwej]



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

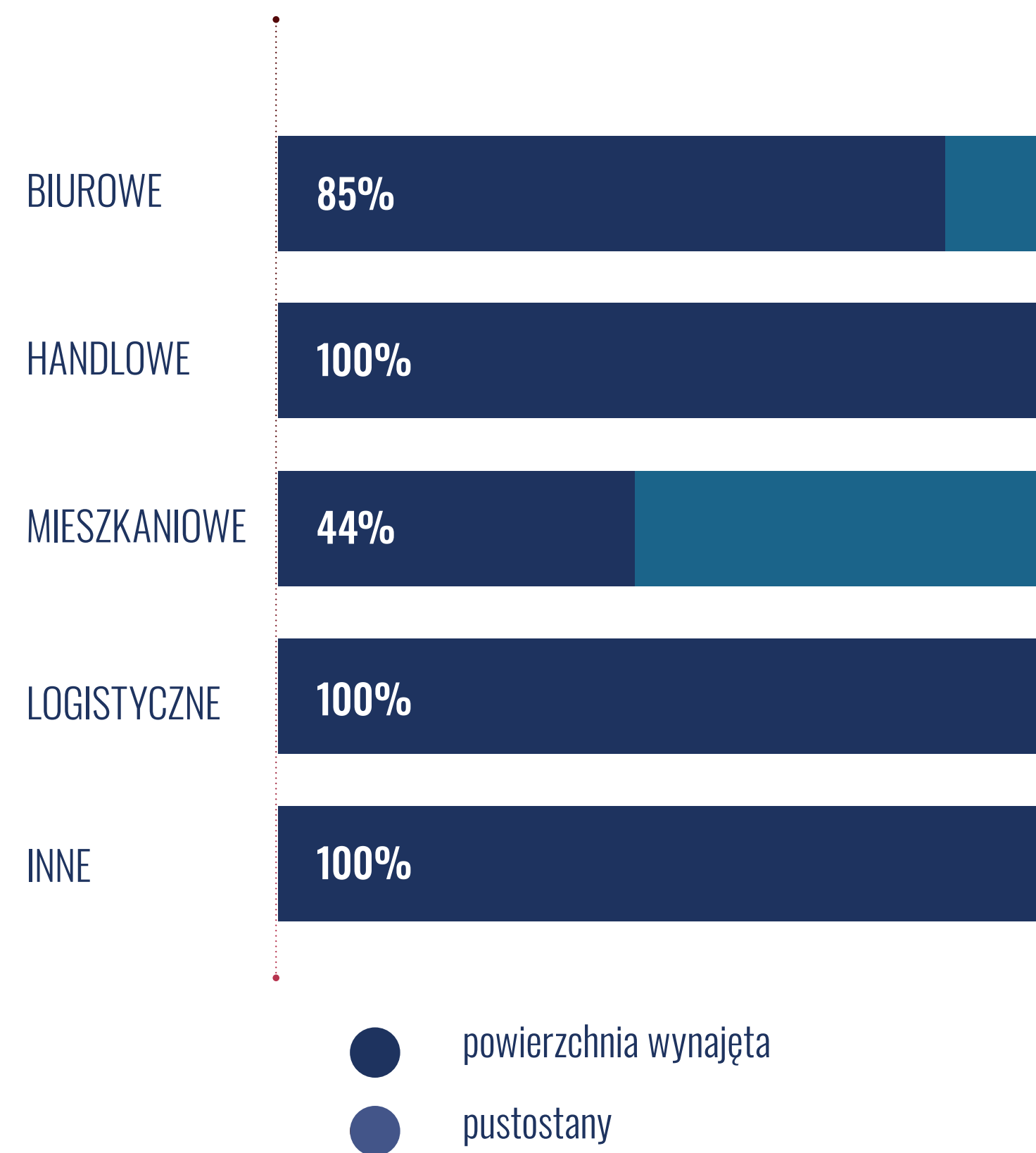
STRUKTURA GEOGRAFICZNA SEGMENTÓW: POZOSTAJĄCE W PORTFELU I PROJEKTY KOMERCYJNE

[% wartości godziwej]

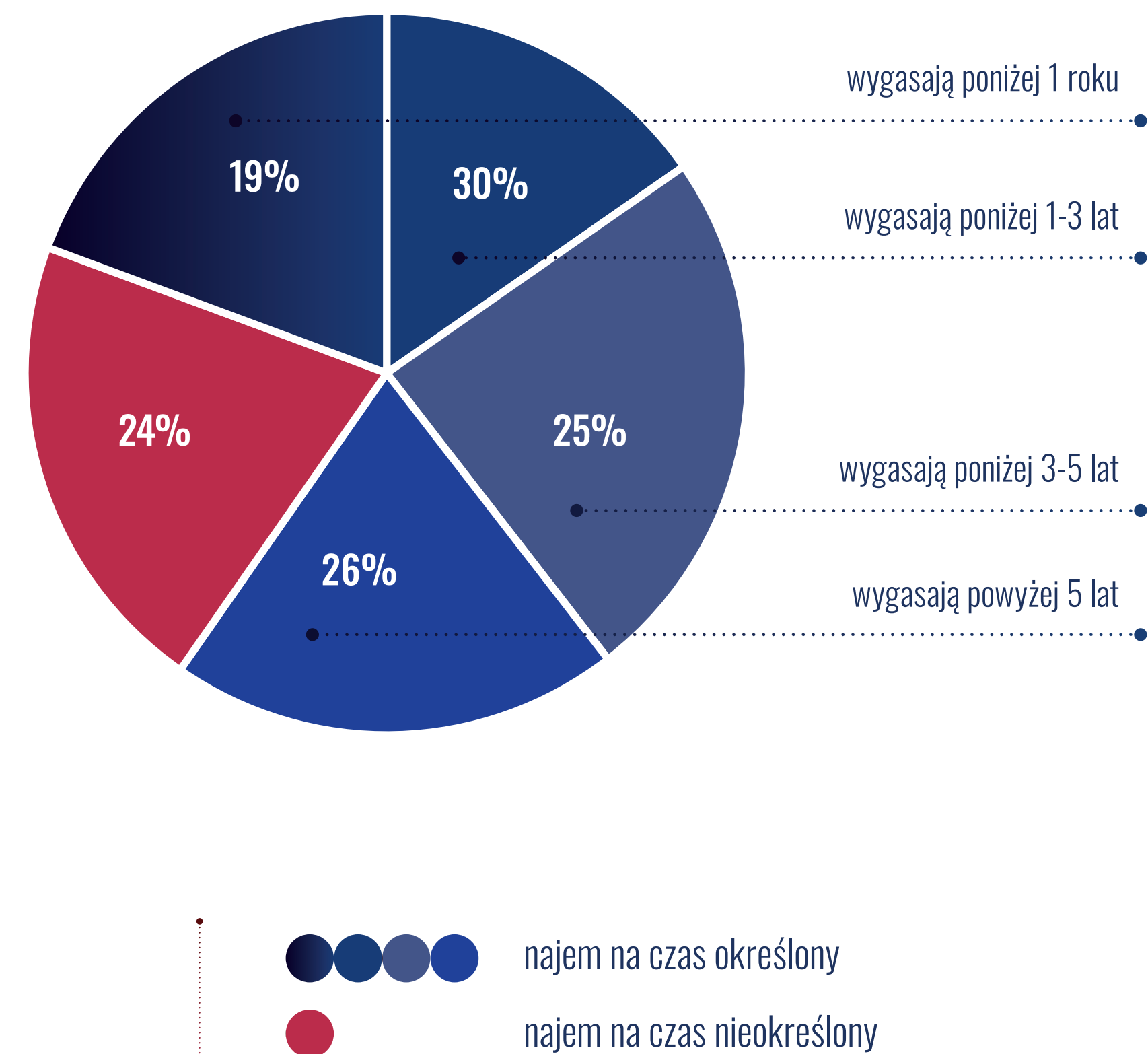


- Warszawa i okolice
- Trójmiasto
- Wrocław
- Kraków
- Pozostałe

STOPIEŃ WYNAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH W PORTFELU [% powierzchni]



STRUKTURA NAJEMCÓW WEDŁUG OKRESU TRWANIA UMOWY [% GLA]



POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2021*
RYNEK BIUROWY WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH**

ZASOBY [mln mkw.]:	6.2	5,9
NOWA PODAŻ [mkw.]:	67 600	19 300
POPYT [mkw.]:	149 300	113 100
POWIERZCHNIA W BUDOWIE [mkw.]:	294 000	607 000
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]:	12,5	13,5

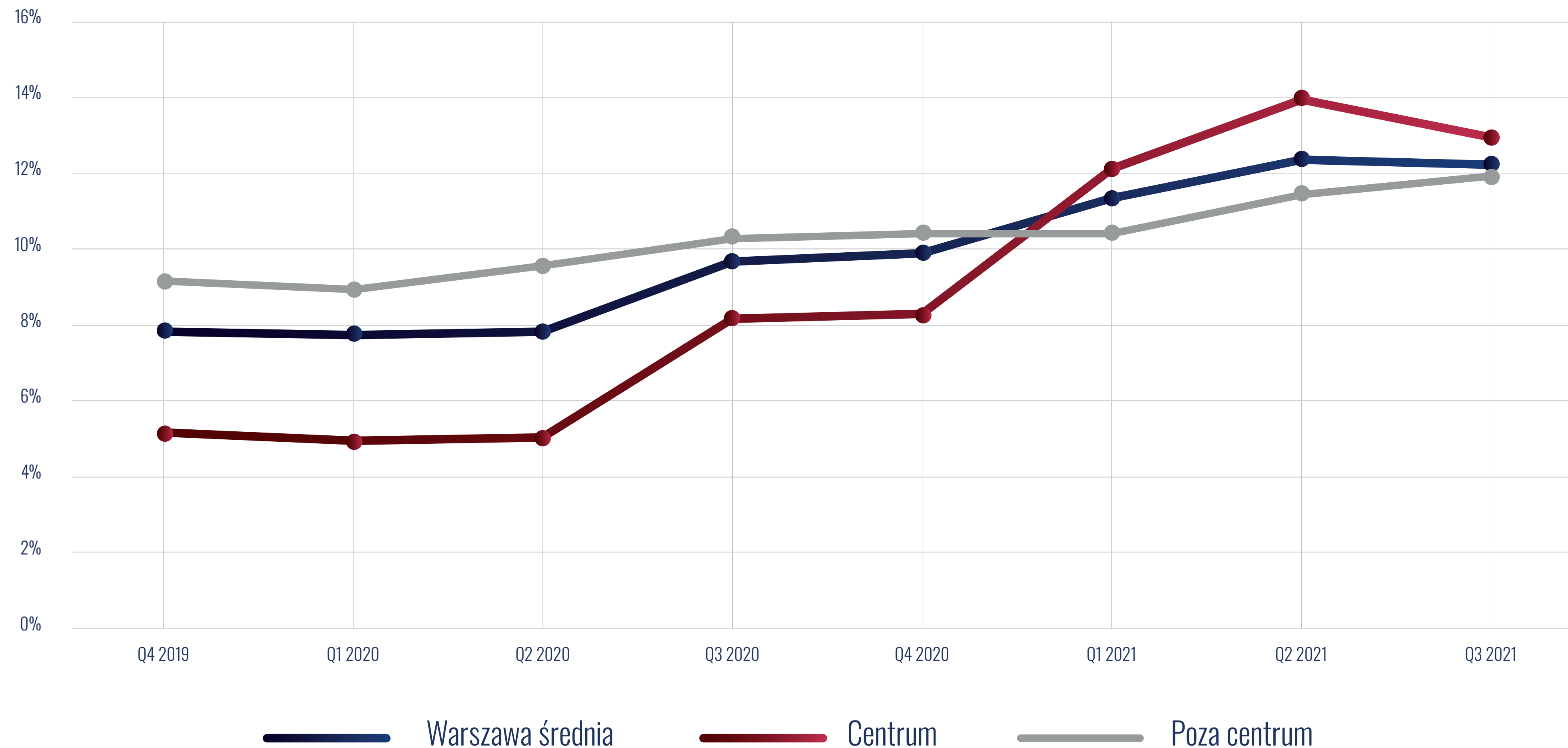
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, III kwartał 2021

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

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – III KWARTAŁ 2021*

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,5% Warszawa średnia 13,2% Centrum 11,9% Poza centrum



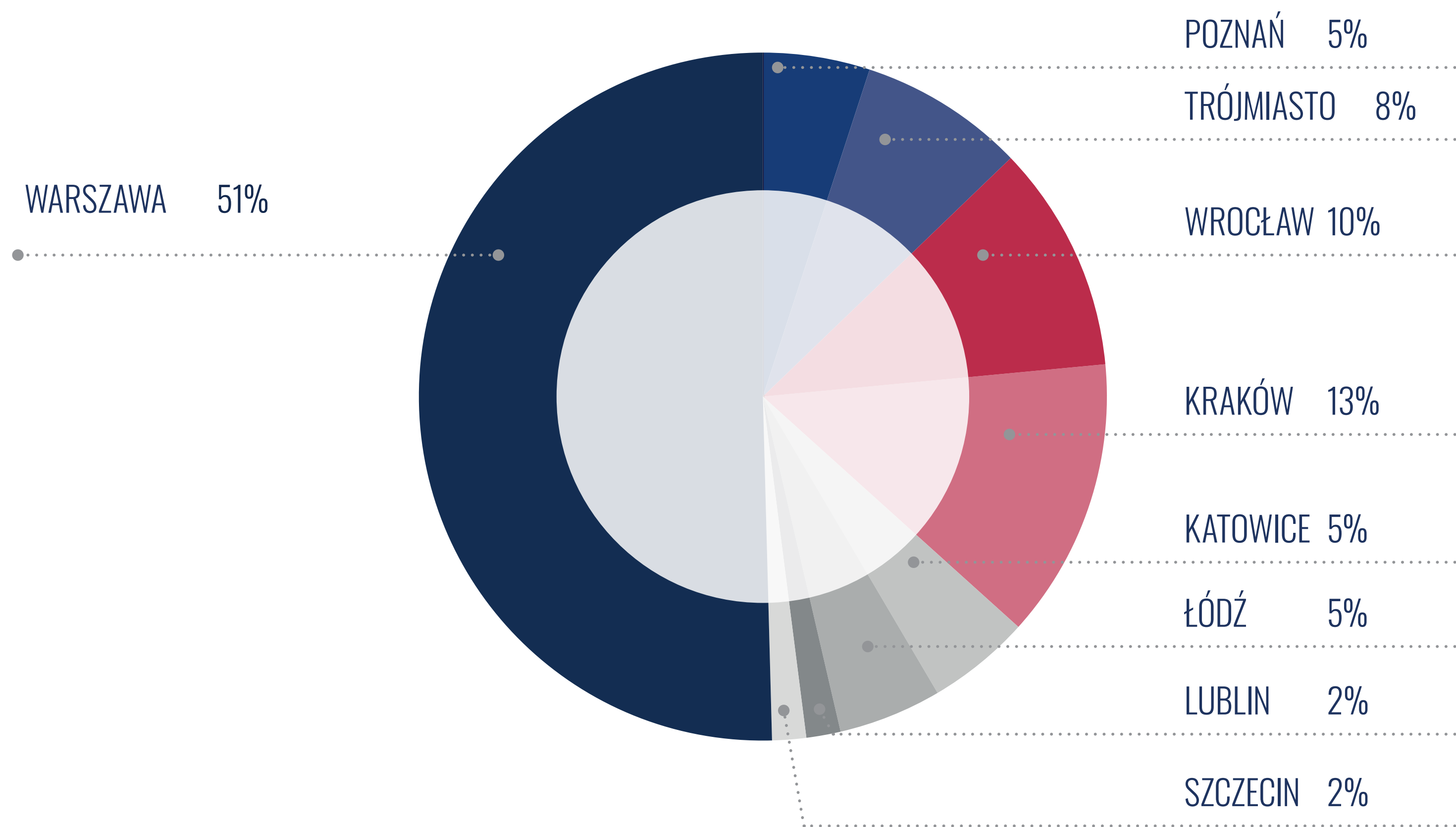
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2021

POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2021*

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	6 160 000	226 300	109 300	294 000	12,5-24,5
KRAKÓW	1 604 508	42 400	74 100	127 069	13,5-15,5
WROCŁAW	1 242 563	11 800	45 900	102 389	13,5-15,5
TRÓJMIASTO	924 455	35 000	39 100	114 344	12,5-14,5
KATOWICE	601 510	1 500	8 300	163 340	13,0-15,5
POZNAŃ	618 747	35 800	19 600	4 489	13,25-15,75
ŁÓDŹ	583 030	0	8 300	61 800	12,0-14,0
SZCZECIN	183 400	0	5 000	2 400	11,5-14,5
LUBLIN	197 744	0	0	31 700	11,0-13,5

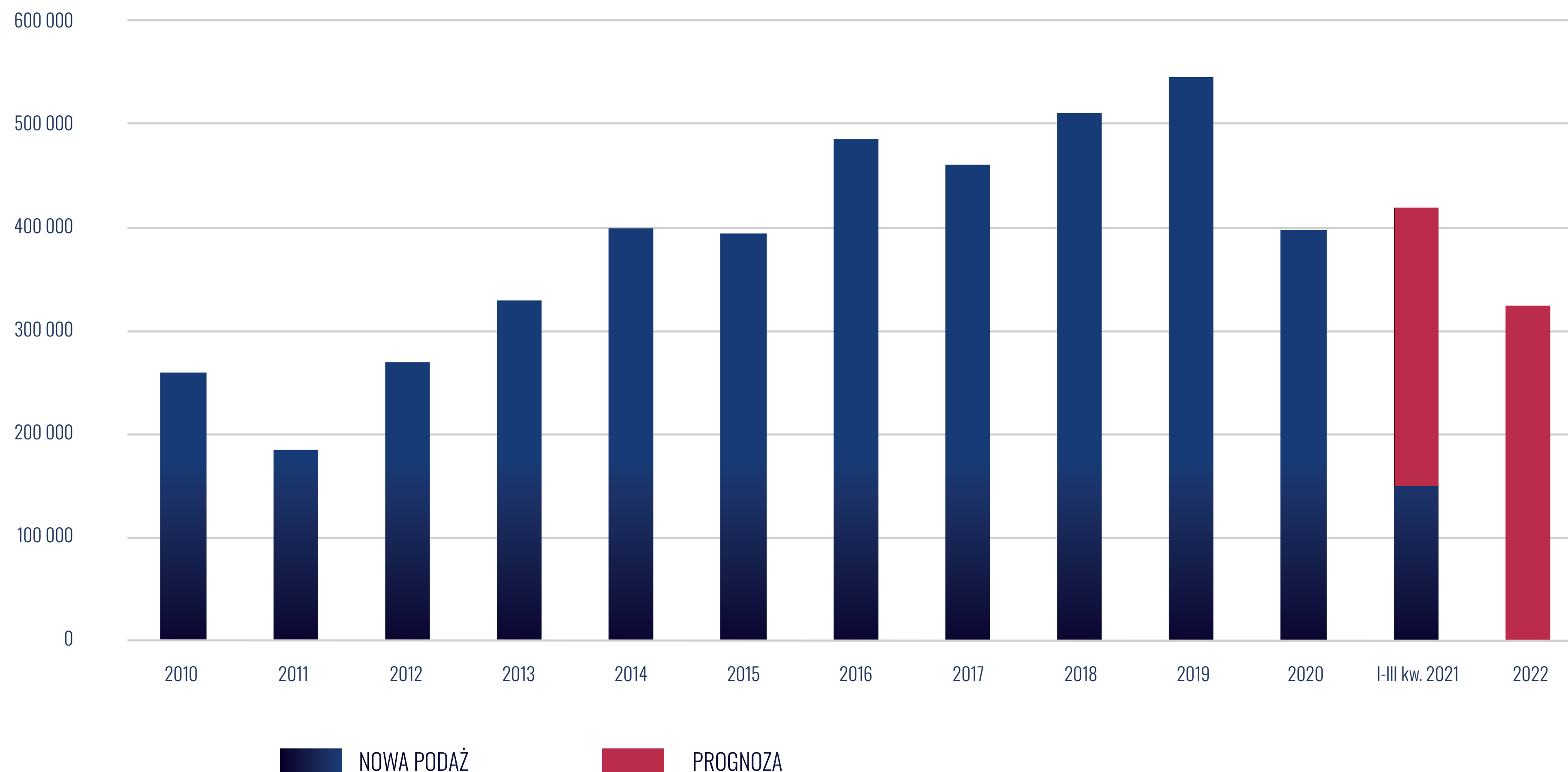
* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cusham&Wakefield, BNP Baribas Real Estate, III kwartał 2021



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

POLSKI RYNEK BIUROWY - III KWARTAŁ 2021*

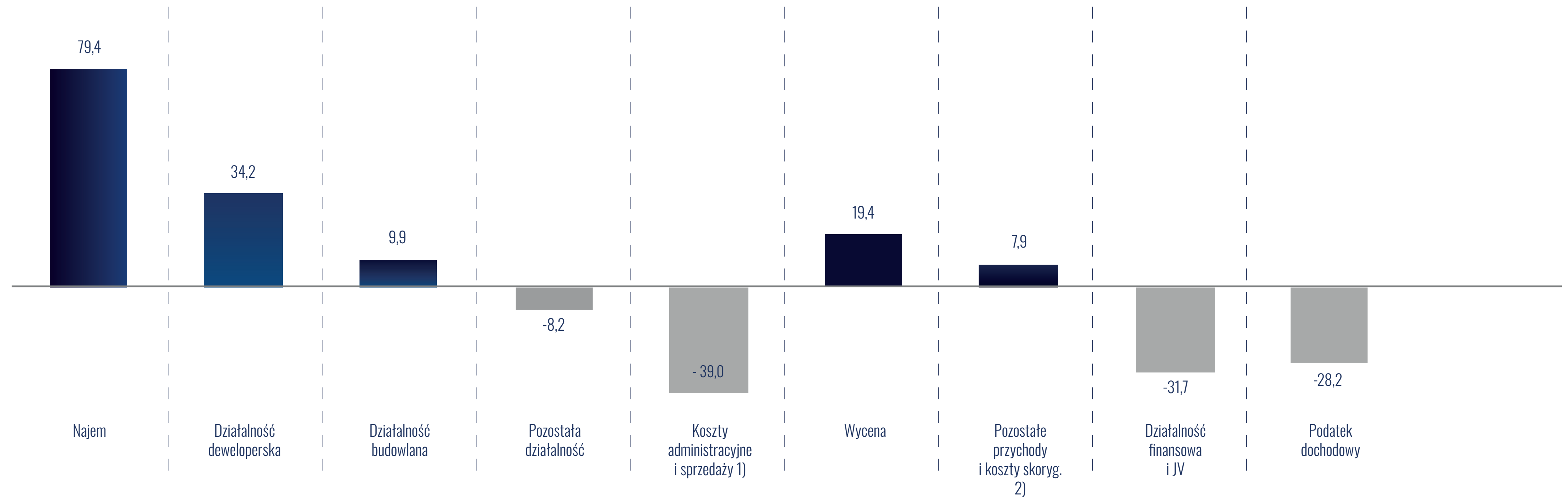
PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH (mkw.)

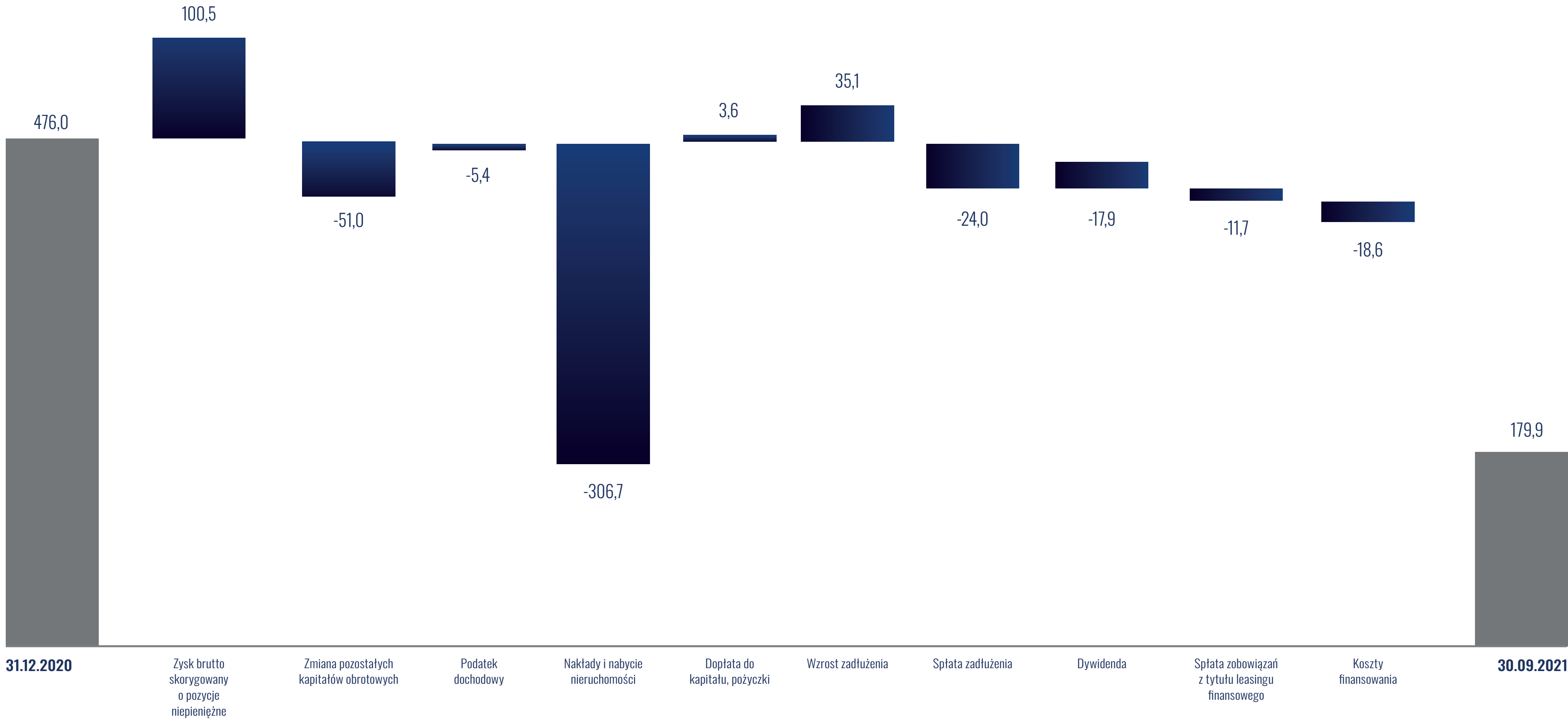


* Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBRE, Colliers, JLL, Cushman&Wakefield, BNP Paribas Real Estate, III kwartał 2021

DANE FINANSOWE - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ PHN - WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT





W okresie 3 kwartałów 2021 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 44,1 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- wypracowania zysku brutto w kwocie 71,9 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 28,6 mln PLN,
- wypracowania 51,0 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- zapłaty 5,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie trzech kwartałów 2021 roku w kwocie 303,1 mln PLN są efektem::

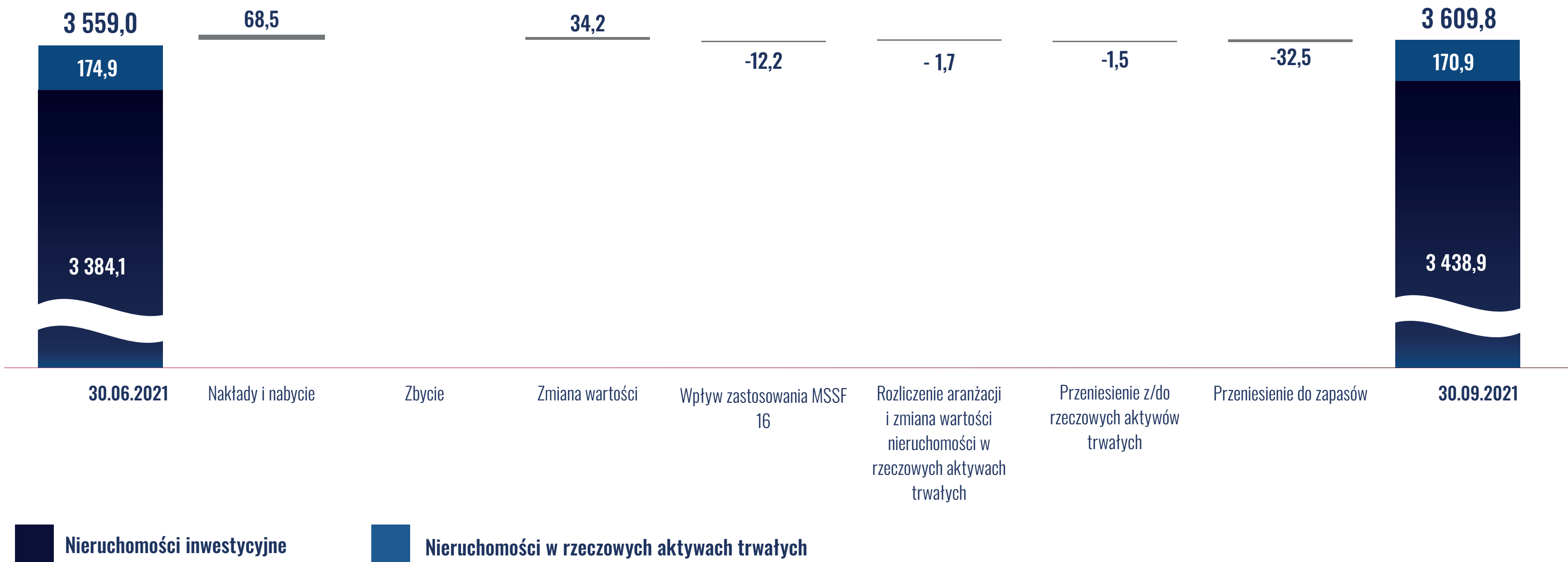
- nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 186 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 134,0 mln PLN,
- wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,3 mln PLN,
- wpływów z dopłat do kapitału udziałowców mniejszościowych w kwocie 3,6 mln PLN,

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 37,1 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 35,1 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji, leasingu finansowego i dywidendy w łącznej kwocie 72,2 mln PLN.

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



Nieruchomości inwestycyjne i w rzeczowych aktywach trwałych

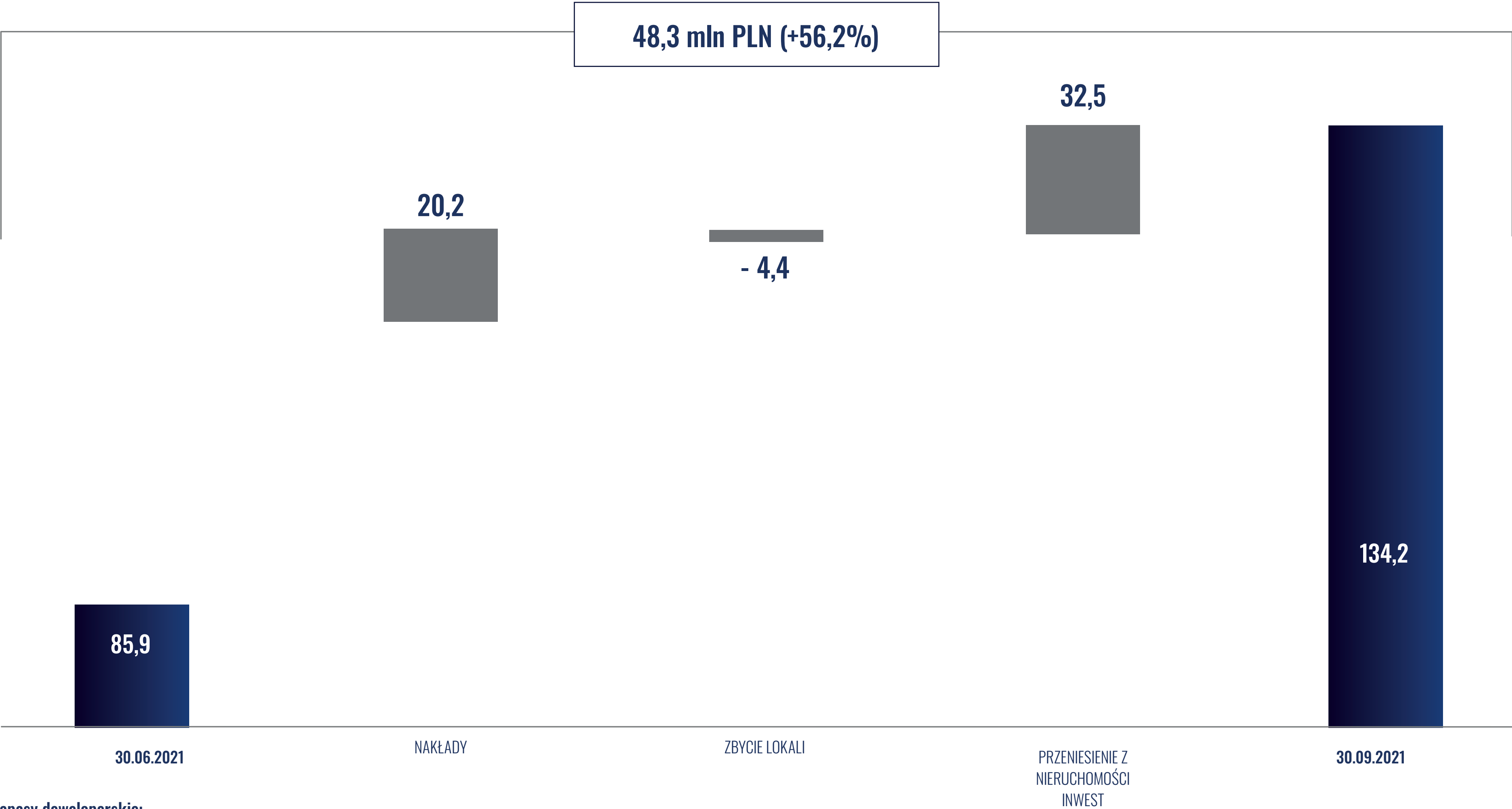


WYJAŚNIENIA

- 68,5 mln PLN nakładów na nieruchomości inwestycyjne ,
- 34,2 mln PLN zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w efekcie wpływu pandemii COVID-19
- -1,7 mln PLN rozliczenia aranżacji nieruchomości,
- -1,5 mln PLN przeniesienie z/do rzeczowych aktywów trwałych,
- -32,5 przeniesienie do zapasów.



• Zapasy deweloperskie

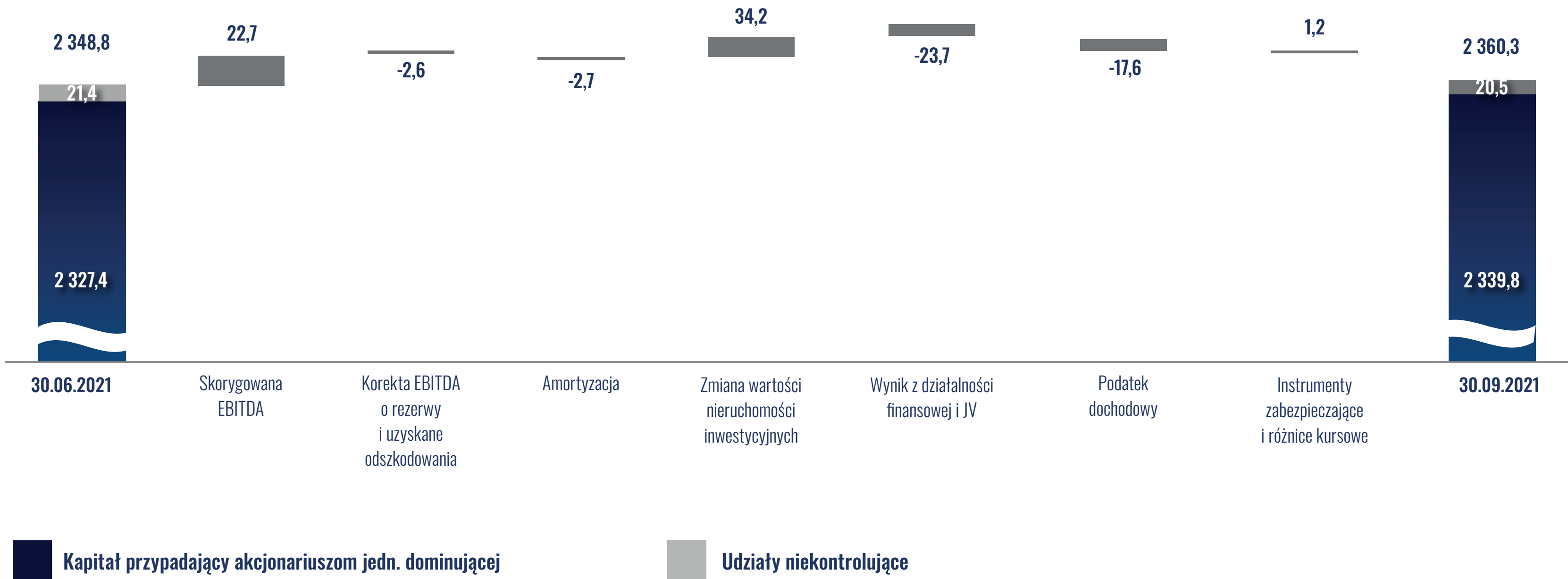


Zapasy deweloperskie:

- 20,2 mln PLN nakładów związanych z projektami deweloperskimi – Yacht Park, Osiedle Olimpijczyk, INSTA 21.
- -4,4 mln PLN z tytułu przekazania nabywcom lokali w inwestycji Yacht Park.



• Kapitał własny



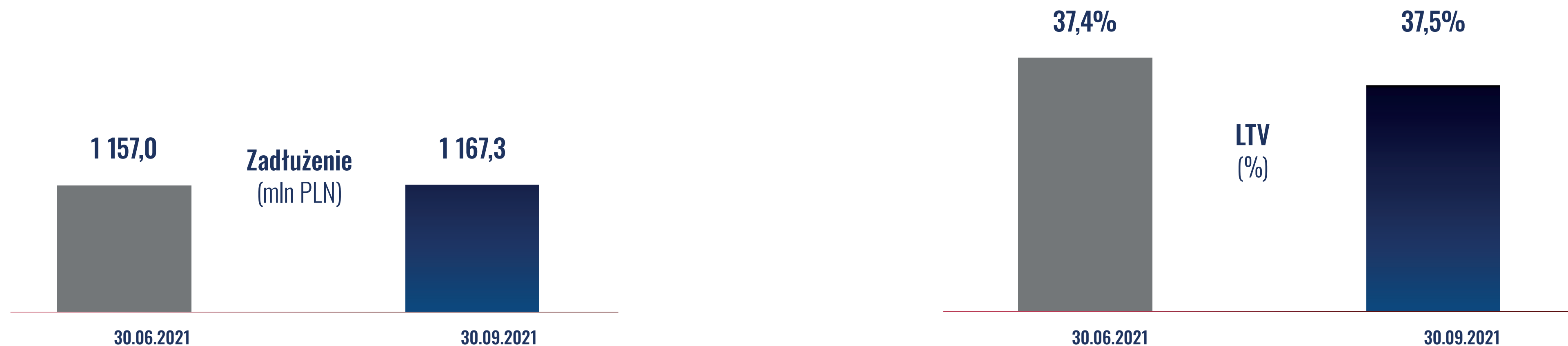
Kapitał ogółem: 11,5 mln PLN (0,5%)
Kapitał przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 12,4 mln PLN (0,5%)
Udziały niekontrolujące: -0,9 ml PLN (-4,2 %)

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2021 roku wzrosła o 40,0 mln PLN, w efekcie:

- zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (46,6 mln PLN),
- przeznaczenia 17,9 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- emisji akcji (8,4 mln PLN),
- wzrostu pozostałych kapitałów rezerwowych (2,9 mln PLN).



- Zadłużenie i LTV



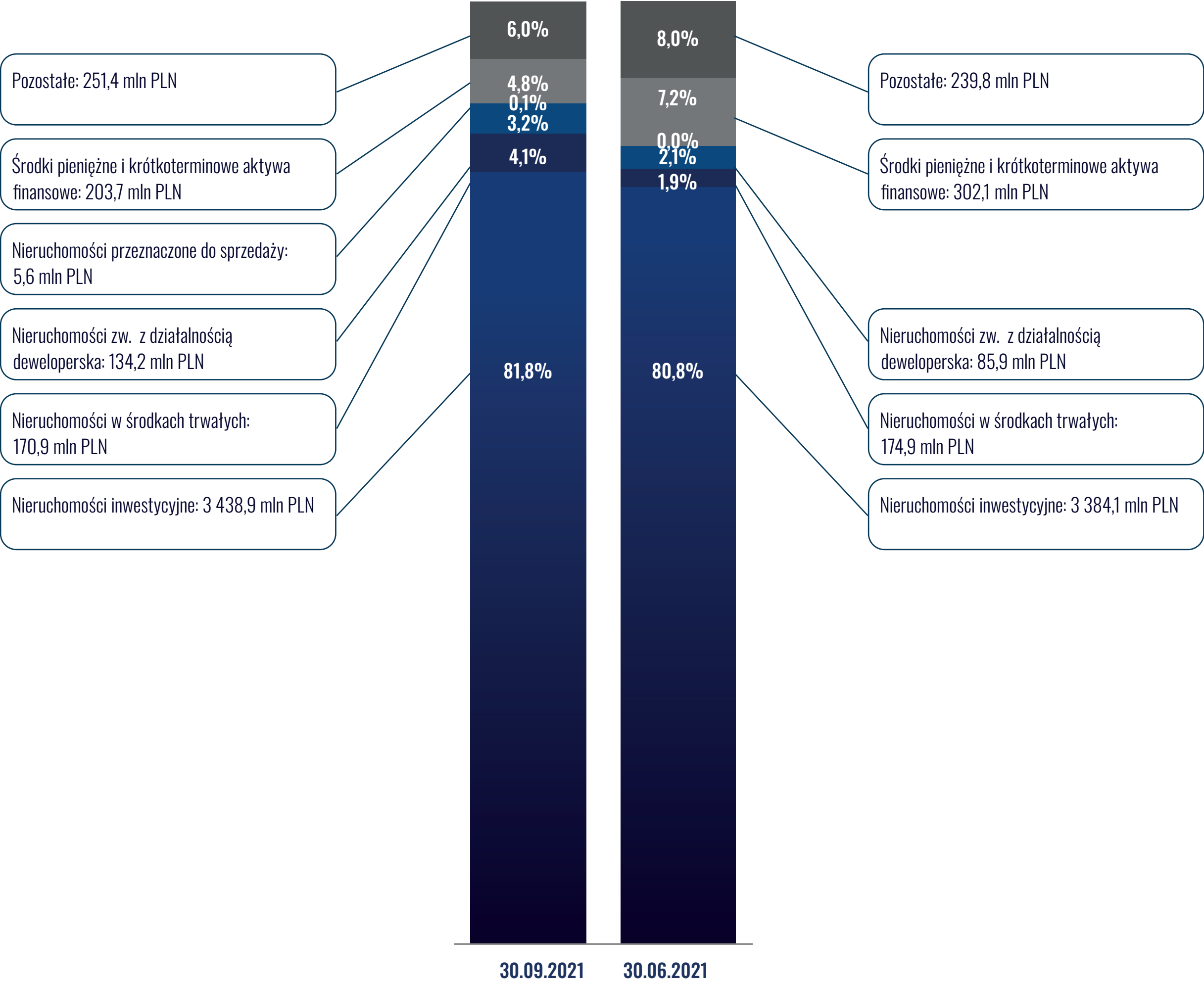
Na dzień 30 września 2021 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (642,5 mln PLN), pożyczki (36,3 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (488,5 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Grupa zaciągnęła pożyczki w kwocie 35,1 mln PLN. Kwota 1,6 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 9 czerwca 2020. Data spłaty to 31.12.2022. Kwota 33,5 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 21 stycznia 2021. Data spłaty to 31.12.2028. Pożyczki oprocentowane są stawką WIBOR 1M+2,6% i nie są zabezpieczone.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2021 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.



• Aktywa



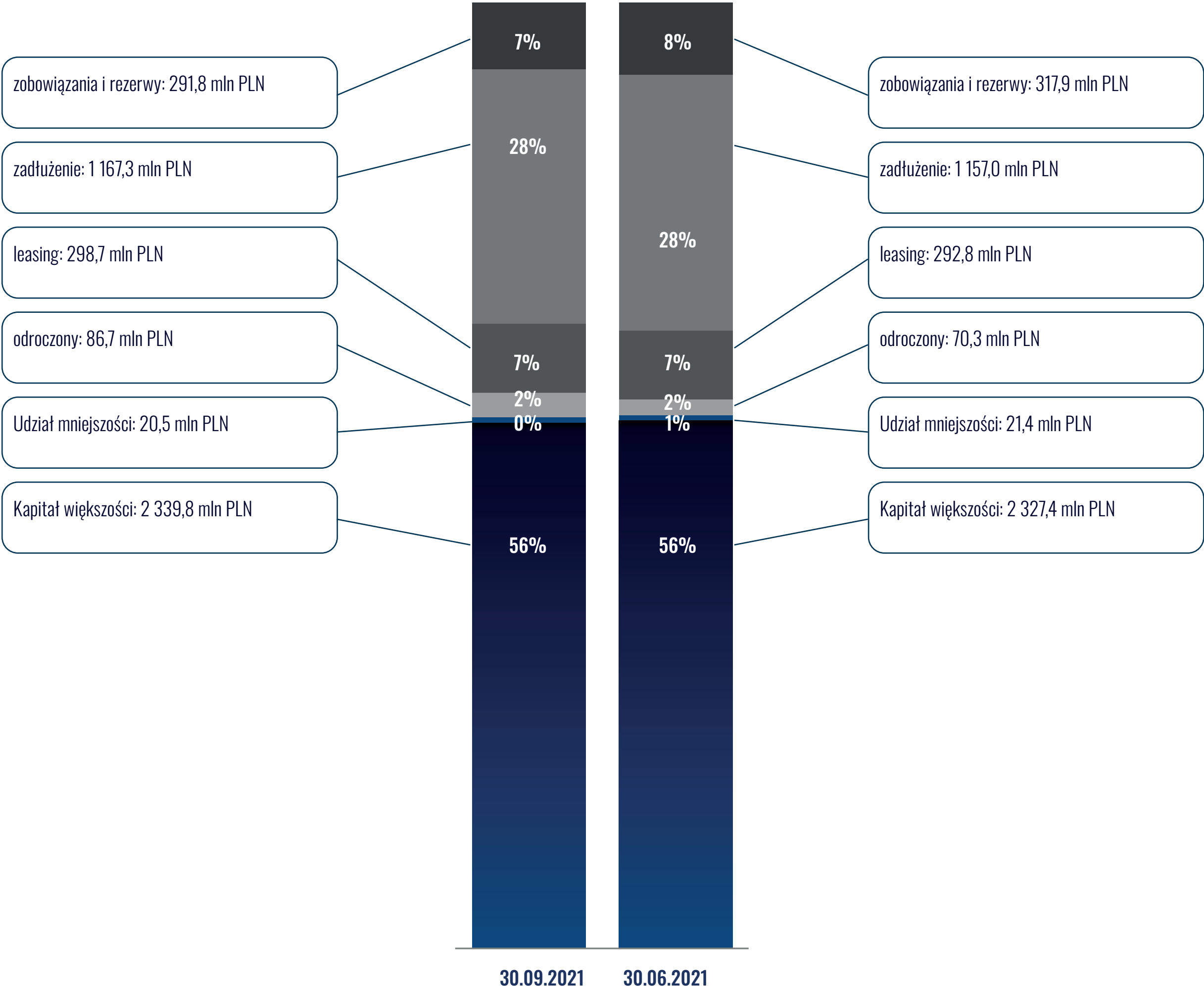
AKTYWA wg. stanu na dzień 30.09.2021
[1] 6,0 % Pozostałe (251,4 mln PLN)
[2] 4,8% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (203,7 mln PLN)
[3] 0,1% Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (5,6 mln PLN)
[4] 3,2 % Nieruchomości deweloperskie (134,2 mln PLN)
[5] 4,1% Nieruchomości w środkach trwałych (170,9 mln PLN)
[6] 81,8 % Nieruchomości inwestycyjne (3.438,9 mln PLN)

AKTYWA wg. stanu na dzień 30.06.2021
[1] 8,0 % Pozostałe (239,8 mln PLN)
[2] 7,2% Środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe (302,1 mln PLN)
[3] 2,1% Nieruchomości deweloperskie (85,9 mln PLN)
[4] 1,9 % Nieruchomości w środkach trwałych (174,9 mln PLN)
[5] 80,8 % Nieruchomości inwestycyjne (3.384,1 mln PLN)

Wzrost nieruchomości inwestycyjnych o 48,3 mln PLN wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych.



• Pasywa



PASYWA wg. stanu na dzień 30.09.2021

- [1] 7,0% Pozostałe (291,8 mln PLN)
- [2] 28,0 % Zadłużenie finansowe (1.167,3 mln PLN)
- [3] 7,0% Leasing (298,7 mln PLN)
- [4] 2,0% Odroczony podatek dochodowy (86,7 mln PLN)
- [5] 0,5% Udziały niekontrolujące (20,5 mln PLN)
- [6] 55,6% Kapitał kontrolujący (2.339,8 mln PLN)

PASYWA wg. stanu na dzień 30.06.2021

- [1] 8,0% Pozostałe (317,9 mln PLN)
- [2] 27,6% Zadłużenie finansowe (1.157,0 mln PLN)
- [3] 7,0% Leasing (292,8 mln PLN)
- [4] 1,7% Odroczony podatek dochodowy (70,3 mln PLN)
- [5] 1,0% Udziały niekontrolujące (21,4 mln PLN)
- [6] 55,6% Kapitał kontrolujący (2.327,4 mln PLN)



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	370,7	381,6
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	103,6	60,6
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	71,9	15,0
IV. Zysk (strata) netto	43,7	0,1
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44,1	138,6
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(303,1)	(107,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37,1)	(96,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(296,1)	(65,5)
	Stan na 30 września 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone
IX. Aktywa	4 204,7	4 179,00
X. Zobowiązania długoterminowe	1 380,1	1 483,80
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	464,3	367,1
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 339,8	2 299,80
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 192 295,0	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,91	1,39
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,70	45,04

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	107,5	98,0	10%
Koszty działalności	(77,3)	(63,6)	22%
Wynik brutto ze sprzedaży	30,2	34,4	-12%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,0)	(13,3)	-10%
Wynik netto ze sprzedaży	18,2	21,1	-14%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	34,2	(30,9)	-211%
Pozostałe przychody	6,3	14,9	-58%
Pozostałe koszty	(6,9)	(1,3)	431%
Wynik z działalności operacyjnej	51,8	3,8	1263%
Amortyzacja	2,7	0,6	350%
EBITDA	54,5	4,4	1139%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(34,2)	30,9	-211%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	(8,6)	-100%
Skorygowana EBITDA	20,3	26,7	-24%

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	45,8	47,0	-2,55%
Koszty działalności	(19,7)	(20,4)	-3,43%
Wynik brutto ze sprzedaży	26,1	26,6	-1,88%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,8)	(8,3)	-6,02%
Wynik netto ze sprzedaży	18,3	18,3	0,00%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	34,2	(30,9)	-210,68%
Pozostałe przychody	2,7	2,0	35,00%
Pozostałe koszty	(4,2)	(1,6)	162,50%
Wynik z działalności operacyjnej	51,0	(12,2)	-518,03%
Amortyzacja	0,1	0,1	66,67%
EBITDA	51,1	(12,1)	-522%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(34,2)	30,9	-210,68%
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	-	-	0,00%
Skorygowana EBITDA	16,9	18,8	-10,11%

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	7,3	8,1	-9,9%
Koszty działalności	(3,7)	(2,5)	48,0%
Wynik brutto ze sprzedaży	3,6	5,6	-35,7%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,5)	60,0%
Wynik netto ze sprzedaży	2,8	5,1	-45,1%
Pozostałe przychody	0,1	8,6	-98,8%
Pozostałe koszty	(0,2)	0,4	-150,0%
Wynik z działalności operacyjnej	2,7	14,1	-80,9%
EBITDA	2,7	14,1	-80,9%
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	-	-	0,0%
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	-	0,0%
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	-	(8,6)	-100,0%
Skorygowana EBITDA	2,8	5,5	-49,3%

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	49,0	38,1	28,6%
Koszty działalności	(45,9)	(35,1)	30,8%
Wynik brutto ze sprzedaży	3,1	3,0	3,3%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,8)	-11,1%
Wynik netto ze sprzedaży	1,5	1,2	25,0%
Pozostałe przychody	3,0	4,1	-26,8%
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,4)	-50,0%
Wynik z działalności operacyjnej	4,3	4,9	-12,2%
Amortyzacja	0,4	0,5	-20,0%
EBITDA	4,7	5,4	-13,0%
Skorygowana EBITDA	4,7	5,4	-13,0%

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ I NIEALOKOWANE POZYCJE – WYNIK

- POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ – WYNIK

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	5,4	4,8	12,50%
Koszty działalności	(8,0)	(5,6)	42,86%
Wynik brutto ze sprzedaży	(2,6)	(0,8)	225,00%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,7)	(0,9)	200,00%
Wynik netto ze sprzedaży	(2,7)	(0,9)	200,00%
Wynik z działalności operacyjnej	(4,8)	(0,4)	1100,00%
Amortyzacja	2,0	(0,1)	-2100%
EBITDA	(2,8)	(0,5)	460,00%
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	2,3	-	0%
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(0,5)	0,00%

- NIEALOKOWANE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3Q2021	2Q2021	Dynamika
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(2,6)	-34,62%
Wynik netto ze sprzedaży	(1,7)	(2,6)	-34,62%
Pozostałe przychody	0,3	-	0,00%
Pozostałe koszty	(0,0)	-	0,00%
Wynik z działalności operacyjnej	(1,4)	(2,6)	-46,15%
Amortyzacja	0,2	0,1	100,00%
EBITDA	(1,2)	(2,5)	-52,00%
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-
Skorygowana EBITDA	(1,2)	(2,5)	-52,00%



DZIĘKUJEMY



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

WWW.PHNSA.PL

