



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2021	31 marca 2020	31 marca 2021	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 z działalności kontynuowanej	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	3,3	63,9	0,7	14,6
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(163,5)	(26,1)	(35,7)	(6,0)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8,8	(18,8)	1,9	(4,3)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(151,4)	19,0	(33,1)	4,3
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2021	31 marca 2020	31 marca 2021	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

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2021	31 marca 2020	31 marca 2021	31 marca 2020
I. Przychody operacyjne	9,8	9,8	2,1	2,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0,6	13,4	0,1	3,0
III. Zysk (strata) brutto	1,5	15,9	0,3	3,6
IV. Zysk (strata) netto	2,1	16,2	0,5	3,7
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1,1)	(2,5)	(0,2)	(0,6)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(85,2)	30,7	(18,6)	7,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,1)	0,0	0,0	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(86,4)	28,2	(18,9)	6,4
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2021	31 marca 2020	31 marca 2021	31 marca 2020
IX. Aktywa	2 733,4	2 335,9	586,5	513,1
X. Zobowiązania długoterminowe	(577,6)	161,9	(123,9)	35,6
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	(24,6)	9,1	(5,3)	2,0
XII. Kapitał własny	2 131,2	2 164,8	457,3	475,5
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,0	11,2
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 100 574	51 051 249	51 100 574	51 051 249
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,04	0,32	0,01	0,07
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,71	42,40	9,12	9,31

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 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.

Spis treści

A.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN	5
1.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej	5
2.	Zarząd PHN	6
3.	Rada Nadzorcza PHN	6
4.	Akcjonariusze PHN	6
5.	Grupa Kapitałowa PHN w liczbach	7
6.	Struktura Grupa Kapitałowej PHN	8
7.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej PHN	9
8.	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe	9
9.	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami	9
10.	Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2021 roku	9
11.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej	10
12.	Działalność Grupy Kapitałowej	11
13.	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	13
14.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	14
15.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	19
16.	Istotne czynniki ryzyka	19
17.	PHN na rynku kapitałowym	20
18.	Polityka dywidendowa	22
19.	Społeczna odpowiedzialność biznesu	22
20.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy	24
21.	Pozostałe informacje	26
B.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	27
1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	27
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
3.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	29
4.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	30
5.	Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	31
6.	Informacje dotyczące segmentów działalności	32
7.	Nieruchomości inwestycyjne	34
8.	Rzeczowe aktywa trwałe	35
9.	Wartości niematerialne	35
10.	Aktywa finansowe	35
11.	Pozostałe aktywa trwałe	35
12.	Zapasy związane z działalnością deweloperską	35
13.	Struktura należności oraz pozostałych aktywów	36
14.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	36
15.	Struktura zobowiązań	37
16.	Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji	37
17.	Zaliczki związane z działalnością deweloperską	37
18.	Rezerwy	38
19.	Przychody z działalności operacyjnej	38
20.	Koszty działalności operacyjnej	39
21.	Koszty według rodzaju	39
22.	Przychody i koszty finansowe	39
23.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	40
24.	Zysk na jedną akcję	41
25.	Pozycje warunkowe	41

26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	41
27.	Zdarzenia po dniu bilansowym	41
28.	Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej	42
C.	Kwartalna informacja finansowa za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	43
1.	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 roku	43
2.	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	44
3.	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	44
4.	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	45
5.	Oświadczenia Zarządu Spółki	46

A. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN

1. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej

O Grupie Kapitałowej PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel obejmuje 154 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,3 mld PLN. Działalność Spółki skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Spółka posiada wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich.

PHN powstał w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa, prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu istotne aktywa nieruchomościowe. W efekcie konsolidacji powstała Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) łącząca obecnie potencjał 53 podmiotów. Od 13 lutego 2013 roku spółka PHN jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Grupa Kapitałowa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z wysokiej klasy partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Grupę Kapitałową PHN odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość, środowisko i lokalne społeczności.

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej PHN jest rynek Polski. Usługi Grupy oferowane są zarówno klientom biznesowym (najem powierzchni, usługi budowlane i doradcze) oraz klientom indywidualnym (sprzedaż mieszkań i apartamentów). Klientami Grupy Kapitałowej są osoby reprezentujące różne branże. Szczególne partnerstwo łączy Grupę Kapitałową ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa - podobieństwo struktury, uwarunkowań, problemów i wyzwań. Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej PHN jest najem powierzchni komercyjnych oraz realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych. Obecnie Grupa Kapitałowa zarządza ponad 400 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu.

Model biznesowy

Model biznesowy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. przedstawiono w poniższej tabeli:

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
CO?	GDZIE?
<ul style="list-style-type: none"> • Biura - przeważająca część portfela nieruchomości • Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) • Pozostałe <ul style="list-style-type: none"> • Hotele (własne i we współpracy) • Logistyka (z partnerami lub w formule BTS) • Handel (w formule BTS dla wybranych najemców) 	<ul style="list-style-type: none"> • Warszawa • Trójmiasto • Poznań • Kraków • Katowice • Łódź • Wrocław • Inne atrakcyjne lokalizacje zapewniające efektywność
JAK?	„+”
<ul style="list-style-type: none"> • Współpraca z podmiotami zewnętrznymi • Współpraca ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa • Prowadzenie inwestycji dla podmiotów zewnętrznych • Transakcje M&A • Projekty specjalne 	<ul style="list-style-type: none"> • Przebudowa portfela nieruchomości • Efektywne zarządzanie nieruchomościami • Unikatowe lokalizacje • Rotacja aktywów • Nowe projekty deweloperskie • Wysoka jakość relacji z klientami

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej PHN

Spółka obecnie realizuje strategię rozwoju na lata 2017-2023, przy czym w związku ze zmianą uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych trwają zaawansowane prace nad aktualizacją strategii w perspektywie do 2023 roku. Misja Spółki brzmi „Dzięki naszym zasobom i doświadczeniu tworzymy przyjazne miejsca do pracy i zamieszkania”. Zgodnie z wizją dotychczasowej strategii, Grupa Kapitałowa do 2023 roku chce stać się wiodącym inwestorem i istotnym deweloperem na polskim rynku nieruchomości oraz zwiększyć wartość aktywów netto o ok. 50%, oraz utrzymać politykę wypłacania dywidendy akcjonariuszom.

Wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości zakładany jest do poziomu ok. 6 mld PLN w 2023 roku. Celami strategicznymi Grupy Kapitałowej jest wzrost wartości marki oraz zwiększenie jej rozpoznawalności i uznania na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

2. Zarząd PHN

Skład Zarządu PHN S.A. na dzień 31 marca 2021 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania:

				
Marcin Mazurek	Tomasz Górnicki	Tomasz Sztonyk	Piotr Przednowek	Krzysztof Zgorzelski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Członek Zarządu ds. Inwestycji	Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	Członek Zarządu ds. Rozwoju	Członek Zarządu ds. Finansowych

3. Rada Nadzorcza PHN

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. na dzień 31 marca 2021 roku i na dzień sporządzenia sprawozdania:

Imię i nazwisko	Funkcja
Izabela Felczak-Poturnicka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Grażyna Ciużyńska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Kinga Śluzek	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Majewski	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Przywora	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Puchalski	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Stępak	Członek Rady Nadzorczej
Artur Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Turkowski	Członek Rady Nadzorczej

4. Akcjonariusze PHN

Na dzień 31 marca 2021 roku liczba akcji PHN wynosiła 51 100 574 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd PHN nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 26 maja 2021 roku i na dzień 31 marca 2021 roku

	26 maja 2021 roku		31 marca 2021 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	72,10%	36 842 988	72,10%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,10%	4 647 982	9,10%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,63%	2 879 184	5,63%
Pozostali	6 730 420	13,17%	6 730 420	13,17%
RAZEM	51 100 574	100,00%	51 100 574	100,00%

Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień sporządzenia Raportu, tj. na dzień 26 maja 2021 roku, według uzyskanych potwierżeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 16 listopada 2020 roku do dnia 26 maja 2021 roku liczba akcji spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

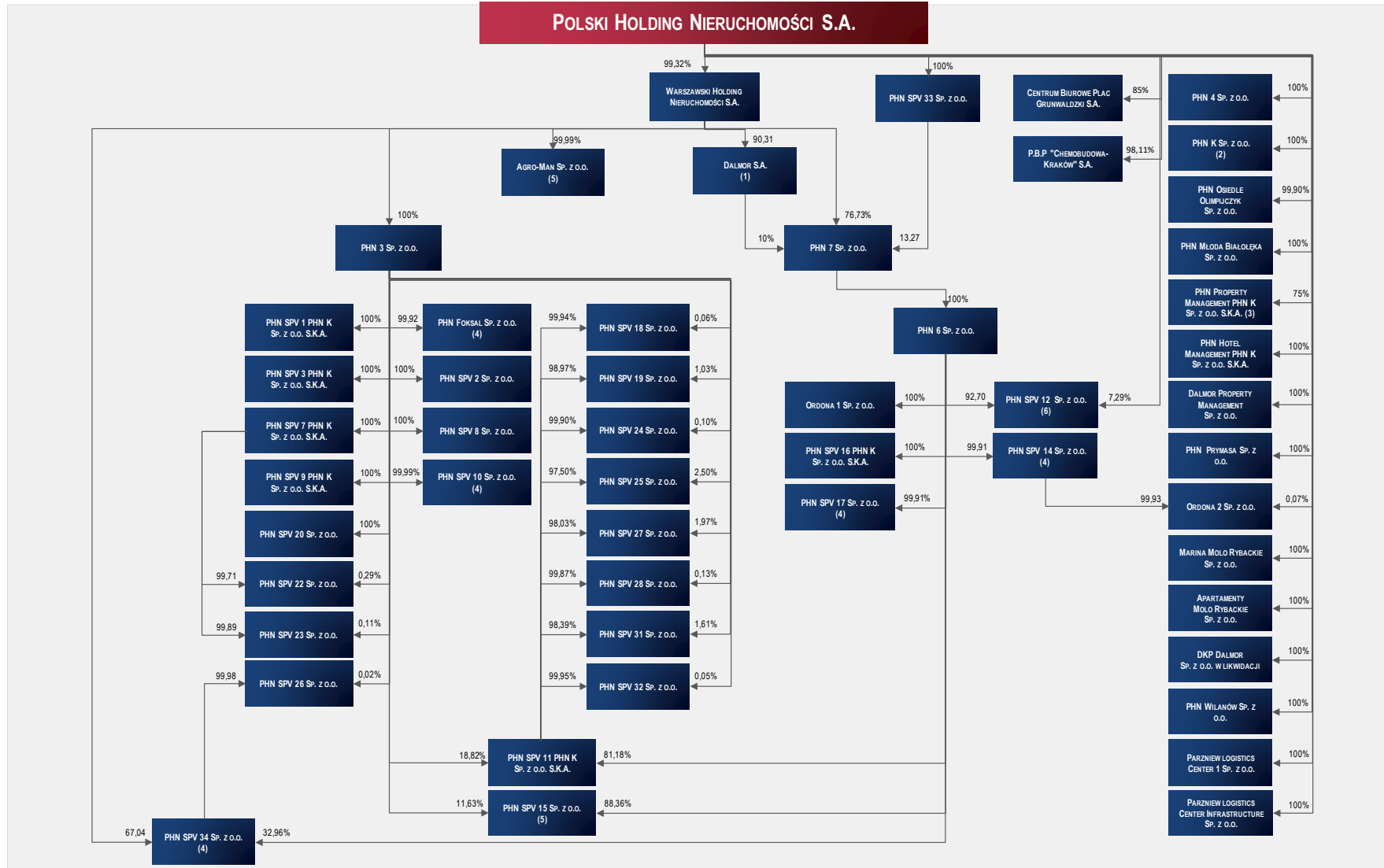
5. Grupa Kapitałowa PHN w liczbach

Grupa Kapitałowa PHN w liczbach według stanu na 31 marca 2021 roku

WYNIK Z NAJMU [mln PLN]	ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]	Skorygowana EBITDA [mln PLN]
26,7 31.03.2020: 25,6 +4,3 %	31,9 31.03.2020: 29,6 +7,8 %	34,0 31.03.2020: 26,3 +29,3%
Grupa w 1Q2021 roku zanotowała wynik z najmu na poziomie 26,7 mln PLN wobec 25,6 mln PLN w 2020 roku.	Grupa w 1Q2021 roku wypracowała 31,9 mln PLN zysku netto wobec 29,6 mln PLN w 2020 roku.	W 1Q2021 roku odnotowano wzrost wskaźnika efektywności Grupy, skorygowanej EBITDA, do poziomu 34,0 mln PLN.
AKTYWA GRUPY [mln PLN]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	LTV [%]
4 161,8 31.12. 2020: 4 152,6 +0,2%	11,9 % 31.12. 2020: 12 % - 0,1 p.p	33,1 % 31.12. 2020: 40,2% -17,7 %.
Na dzień 31 marca 2021 roku aktywa Grupy wynosiły 4 161,8 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (79,8% aktywów).	Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości pozostających w portfelu na dzień 31 marca 2021 roku wyniósł 11,9 % wobec 12 % w 2020 roku.	Na dzień 31 marca 2021 roku poziom LTV osiągnął poziom 33,1% wobec 40,2% w 2020 roku.

6. Struktura Grupa Kapitałowej PHN

Według stanu na 31.03.2021 rok



(1) udział PHN - 4,2% (wg stanu na 28.02.2021 r.)
 (2) komplementariusz S.K.A.
 (3) 25% Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

(4) 1 udział PHN K Sp. z o.o.
 (5) 1 udział PHN 4 Sp. z o.o.
 (6) 2 udziały PHN K Sp. z o.o.

7. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej PHN

W dniu 20 lipca 2020 roku Spółka PHN zbyła 50% akcji Spółki PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (PHN PM). Nabywcą akcji była Spółka Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. (PHH). Zbycie akcji nastąpiło w wykonaniu umowy o partnerstwie inwestycyjnym, która określała zasady współpracy PHN i PHH w zakresie dzierżawy Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa COSMAR Polska sp. z o.o. w upadłości funkcjonującą pod nazwą handlową Regent Warsaw Hotel (Hotel) oraz realizacji działań zmierzających do nabycia Hotelu. PHN PM w momencie zbycia akcji na rzecz PHH była dzierżawcą Hotelu, a w dniu 5 lutego 2021 roku dokonała jego nabycia. Obecnie, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego PHN PM, które zostało zarejestrowane w dniu 17 lutego 2021 roku, PHN jest właścicielem 75% akcji PHN PM, a uprawnionym z pozostałych 25% akcji jest PHH, który jest także operatorem Hotelu.

W dniu 26 lutego 2021 roku Grupa powiększyła się o spółkę PHN Młoda Białoleka Sp. z o.o., która została zawiązana w celu realizacji projektu mieszkaniowego pn. „Młoda Białoleka” na Lewandowie w Warszawie.

8. Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi w Grupie były zawierane na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami

W wyniku transakcji zawartej w dniu 23 grudnia 2019 roku pomiędzy Skarbem Państwa, a PHN dotyczącej objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym PHN przez Skarb Państwa, do Grupy została włączona spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa - Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie („CHB”, „Chemobudowa - Kraków”), w której PHN objął 98,11% akcji. Na dzień transakcji i na dzień 31 marca 2021 r. CHB posiada 83% akcji w kapitale zakładowym Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” S.A. (TBS KS) o wartości bilansowej 8,1 mln PLN.

Działalność TBS KS jest regulowana ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 roku. Towarzystwa budownictwa społecznego powstały w celu realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego i zasadniczo są nastawione na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a nie generowanie zysków dla właścicieli. Zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wszystkie wypracowywane środki przeznaczone są na realizację podstawowego celu, jakim jest budowa mieszkań czynszowych, a dochody wypracowywane przez towarzystwa budownictwa społecznego, w tym TBS KS nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników lub członków. Tym samym Grupa nie ma prawa do zmiennych wyników finansowych TBS KS, co oznacza brak istnienia kontroli wynikający z MSSF 10. Stąd z uwagi na istniejący ograniczony zakres uprawnień decyzyjnych w stosunku do TBS KS Zarząd stoi na stanowisku, iż Grupa pełni funkcję agenta i nie sprawuje kontroli nad TBS KS.

Poza powyższym opisaniem powiązaniem, na datę niniejszego sprawozdania Grupa nie posiadała powiązań organizacyjnych ani kapitałowych z innymi podmiotami.

10. Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2021 roku

- 1) W styczniu 2021 roku PHN rozpoczęła projekt mieszkaniowy w Warszawie przy ul. Instalatorów 21 (Insta21). Inwestycja PHN położona jest w spokojnej części miasta w warszawskiej dzielnicy Włochy. W pobliżu znajduje się Park Szczyliwicki z czynnym zimą wyciągiem narciarskim, a latem kompleksem odkrytych basenów. Oprócz terenów zielonych blisko osiedla znajdują się liczne sklepy i punkty usługowe, a także centrum handlowe. Projekt przewiduje wybudowanie 87 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) ok. 4 tys. mkw. Mieszkania mają funkcjonalne i łatwe w adaptacji rozkłady. Przeważają lokale dwu i trzypokojowe o powierzchni od 40 mkw. do 70 mkw. Generalnym wykonawcą inwestycji jest Chemobudowa – Kraków, firma z Grupy Kapitałowej PHN. Spółka ma duże doświadczenie w realizacji budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej, rekreacyjnych oraz sportowych.
- 2) W dniu 5 lutego 2021 roku PHN PM (spółka z Grupy) nabyła za cenę sprzedaży ustaloną w wyniku aukcji przeprowadzonej w dniu 23 grudnia 2020 roku na kwotę 130.500.000,00 PLN Zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa COSMAR Polska sp. z o.o. w upadłości funkcjonującej pod nazwą handlową Regent Warsaw Hotel.
- 3) W dniu 22 lutego 2021 roku 325.000 obligacji serii B Spółki zostało wprowadzonych do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

- 4) W dniu 25 lutego 2021 roku Grupa zakończyła gruntowną modernizację recepcji warszawskiego budynku biurowego Kaskada, dzięki czemu będzie mógł zapewnić obecnym i przyszłym najemcom wyższy standard usług.
- 5) W dniu 10 marca 2021 r. Sąd Rejonowy zarejestrował z dniem 1 marca 2021 r. podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 49.325 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Po zarejestrowaniu podwyższenia wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 51.100.574,00 zł i dzieli się na 51.100.574 akcje, co daje łączną liczbę 51.100.574 głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

11. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej

Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 marca 2021 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 154 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 255,5 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 117,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

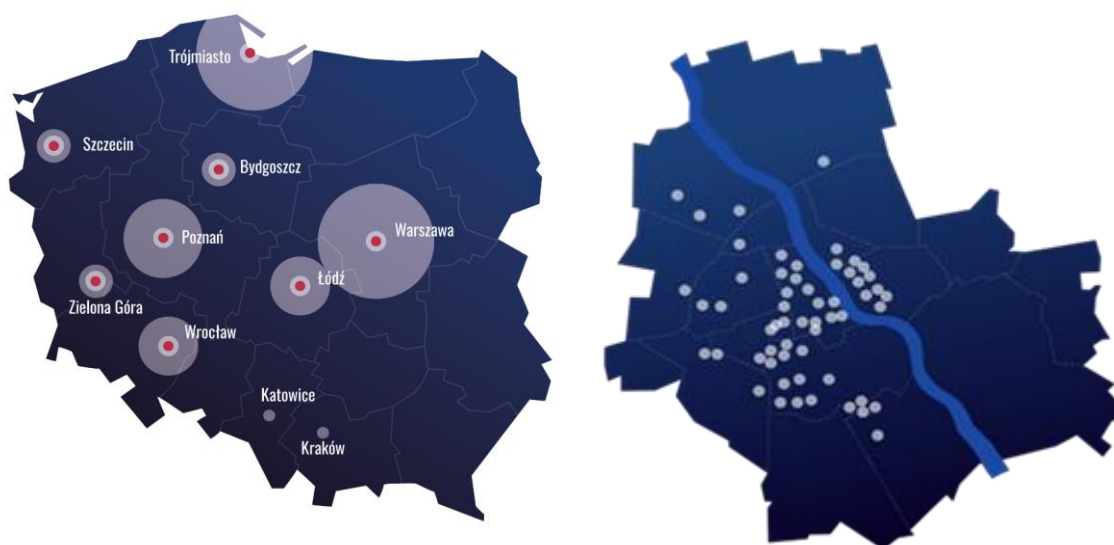
Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 99,1 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	32 nieruchomości o wartości godziwej 1 785,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 228,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na potrzeby własne.
Projekty inwestycyjne	60 nieruchomości o wartości godziwej 1 191,4 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości na sprzedaż	23 nieruchomości o wartości godziwej 50,0 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie

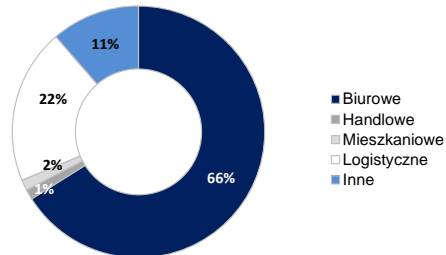


Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA)

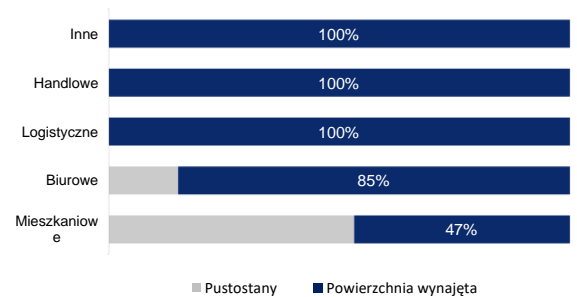
Na dzień 31 marca 2021 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 452 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów na 31 marca 2021 roku wyniósł 26,3% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 253 tys. m², a wskaźnik pustostanów 11,9%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni
% całości GLA



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Wynik z najmu **

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 23,8 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 95 nieruchomości o wartości godziwej 2 368,1 mln PLN.

** Wynik z najmu, nie uwzględnia zastosowania MSSF 16.

Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. Grupa nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel”. Ponadto Grupa podpisała warunkową umowę nabycia kolejnej nieruchomości przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy oraz przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego oraz miejsc parkingowych w Wilanowie. W okresie sprawozdawczym Grupa sprzedała nieruchomości przy ul. Stępińskiej 55 i Podchorążych 69 w Warszawie.

12. Działalność Grupy Kapitałowej

Grupa jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadających nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Polsce i nimi zarządzających. W celu maksymalizacji zysku Grupa realizuje restrukturyzację swojego portfela nieruchomości obejmującą:

- (i) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- (ii) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu oraz
- (iii) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

Dla celów zarządczych Grupa dzieli swoją działalność w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi na następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- działalność deweloperską - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- działalność budowlaną - świadczenie usług budowlanych,
- działalność pozostała, w tym hotelową - świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

Jednym z kluczowych celów biznesowych Grupy Kapitałowej PHN jest dalsza dywersyfikacja profilu działalności, w związku z czym Grupa jest aktywna w następujących segmentach działalności:

- rynek biurowy - wynajem istniejących obiektów i realizacja nowych inwestycji,

- rynek mieszkaniowy - budowa nowych inwestycji mieszkaniowych,
- rynek logistyczny - budowa nowych obiektów logistycznych,
- rynek hotelowy - budowa nowych obiektów hotelowych,
- rynek budowlany - działalność z obszaru generalnego wykonawstwa.

RYNEK BIUROWY:

W skład nieruchomości biurowych Grupy Kapitałowej PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Ponadto Grupa Kapitałowa realizuje nowe projekty biurowe. Na 31 marca 2021 roku w budowie znajdowały się dwie inwestycje komercyjne - kompleks handlowo-usługowy SKYSAWA oraz budynek biurowo-handlowy INTRACO Prime. Oznacza to, że zarządzana powierzchnia najmu jeszcze do końca 2021 roku wzrośnie o blisko 10 tys. mkw., a w 2022 roku o dalsze co najmniej 38 tys. mkw. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy Kapitałowej PHN zakłada także akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem finansowym Grupa Kapitałowa buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nieruchomościami. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych.

RYNEK MIESZKANIOWY:

Ważną częścią działalności Grupy Kapitałowej PHN jest realizacja inwestycji deweloperskich. Grupa przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Obecnie w realizacji są kolejne inwestycje mieszkaniowe - Osiedle Olimpijczyk, Młoda Białołęka i Insta 21. Analizowane są także kolejne projekty mieszkaniowe w innych lokalizacjach. Równolegle Grupa Kapitałowa prowadzi negocjacje nabycia kolejnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w największych miastach Polski.

RYNEK LOGISTYCZNY:

Grupa Kapitałowa PHN dostrzega zmiany zachodzące na rynku nieruchomości, stąd też zamierza rozwijać dynamicznie rosnący segment rynku nieruchomości - segment logistyczny. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa Kapitałowa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków położonym w podwarszawskim Parzniewie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni obsługując i kierując swą ofertę głównie przewoźnikom morskimi. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności. Grupa dysponuje nieruchomościami o znacznym potencjale do wykorzystania w segmencie logistycznym w Lućmierzu koło Zgierza, Kołbaskowie koło Szczecina, Zgorzelcu, Wrocławiu (Psie Pole), Gdańsku (Firoga) oraz Bydgoszczy (Żółędowo/Niwy).

RYNEK HOTELOWY:

W ramach dywersyfikacji działalności Grupa Kapitałowa PHN prowadzi obecnie działalność hotelową w nieruchomościach: Regent Warsaw Hotel, podwarszawskim Ośrodku Lipowy Przylądek oraz Hotel Alf w Krakowie. Grupa przygotowuje również realizację dwóch projektów hotelowych - Hotel Wilanowska, Hotel VIB Zgoda oraz w dalszej perspektywie modernizację Hotelu Wilanów w Warszawie.

RYNEK BUDOWLANY:

Model biznesowy Grupy Kapitałowej PHN zakłada rozszerzanie kompetencji własnych, dlatego też do Grupy pod koniec 2019 roku została włączona firma budowlana Chemobudowa - Kraków, która wzmocniła strukturę Grupy i zapewniła ściślejszą synergię między spółkami. Głównym kierunkiem aktywności gospodarczej Chemobudowy - Kraków jest realizowanie inwestycji budowlanych w szerokim spektrum specjalności budowlanych na terenie Polski południowej (Małopolski i Śląska), w Warszawie (głównie w ramach Grupy) i atrakcyjnych lokalizacjach zapewniających efektywność projektów w Niemczech (głównie na terenie Saksonii oraz Bawarii). Dzięki włączeniu Chemobudowy - Kraków, Grupa Kapitałowa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa.

Sezonowość lub cykliczność działalności Grupy

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują zatem istotnych wahań w trakcie roku. Niemniej Zarząd PHN nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

13. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Rynki zbytu

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność w Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Katowicach, Wrocławiu i Łodzi. Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości. Jedną ze spółek z Grupy prowadzi działalność na terenie Niemiec w zakresie działalności budowlanej. Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

Struktura odbiorców i dostawców

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w kwartale zakończonym 31 marca 2021 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): AlexanderMann Solutions Poland Sp. z o.o., DPD Polska Sp. z o.o., Mars Polska Sp. z o.o., Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Newell Poland Services Sp. z o.o., Nokia Solutions and Network Sp. z o.o., Poczta Polska S.A., Polimex-Mostostal S.A., State Street Bank GmbH, Urząd Ochrony Danych Osobowych, które łącznie odpowiadały za 34,2% skonsolidowanych przychodów z najmu.

W 1 kwartale 2021 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- budowlane (w ramach realizacji projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich),
- remontowe,
- dostawy mediów,
- doradcze - doradztwo prawne, biznesowe, techniczne,
- utrzymania technicznego,
- ochrony.

Projekty biurowe

Grupa kontynuuje budowę flagowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ oraz INTRACO Prime przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni.

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Udział	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
W REALIZACJI					
SKYSAWA I	Warszawa	9 880	100%	2Q 2019	3Q 2021
SKYSAWA II	Warszawa	24 670	100%	2Q 2019	3Q 2022
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	100%	1Q 2020	2Q 2022
RAZEM		47 550	100%		
PLANOWANE					
Marina Office	Gdynia	27 000	100%	-	-
Prymasa Office	Warszawa	15 400	100%	-	-
RAZEM		42 400	100%		

Projekty mieszkaniowe

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie trzy projekty mieszkaniowe łącznie z 427 mieszkaniami w Warszawie i Łodzi. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
W REALIZACJI					
Osiedle Olimpijczyk	Łódź	166	47	8 640	1Q 2022
Młoda Białoleka I	Warszawa	174		9 720	3Q 2022
Insta 21	Warszawa	87		4 000	3Q 2022
RAZEM		427		22 360	

14. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Rynek nieruchomości komercyjnych w 1 kwartale 2021 roku podobnie do całego roku poprzedniego znajdował się w niepewności popytu oraz oczekiwań korekty stawek czynszu przez najemców. Natomiast rynek magazynowy utrzymuje fazę wysokiego zainteresowania przez najemców. Utrzymała się również wysoka aktywność klientów na rynku mieszkaniowym.

Trendy panujące na rynku nieruchomości, przełożyły się również na wyniki Grupy Kapitałowej PHN. EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w 1 kwartale 2021 roku 48,5 mln PLN i była wyższa o 11,3 mln PLN (30,4%) względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości, zmiana wartości rezerw itp.) wyniosła 34,0 mln PLN i była wyższa o 7,7 mln PLN (29,3%) kw/kw.

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa zatrudniała 699 osób.

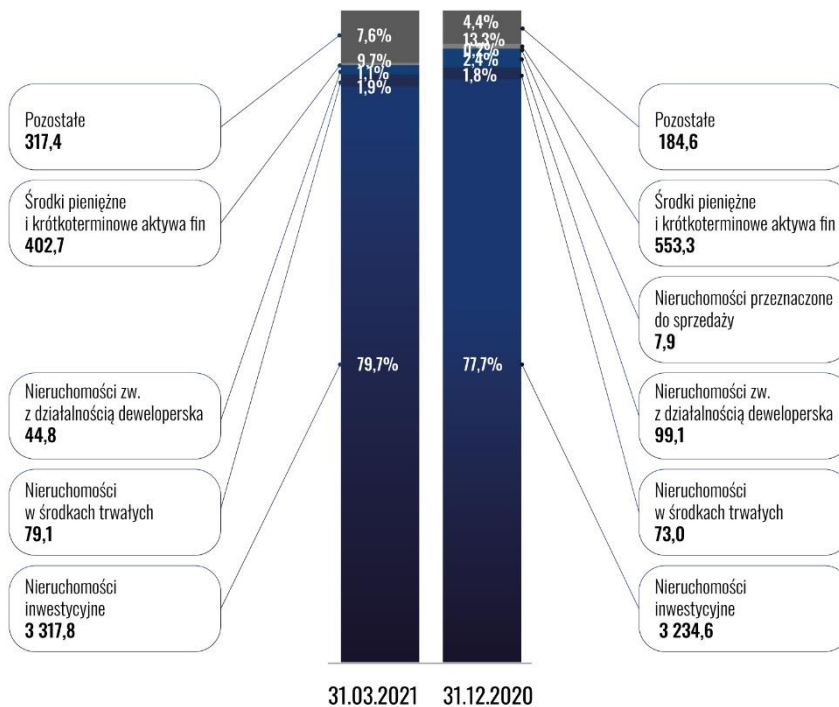
Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty wynik Grupy Kapitałowej

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w 1 kwartale 2021 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w bieżącym i przyszłym roku:

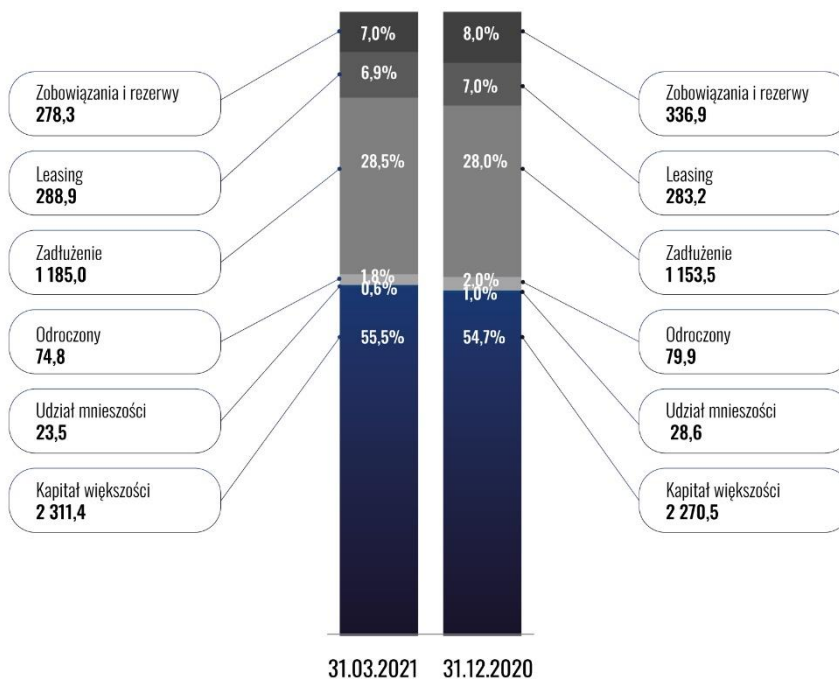
- 1) Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym:
 - sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
 - pandemia COVID-19 i skuteczność podejmowanych działań mających na celu jej ograniczenie, w tym w szczególności skuteczność szczepień,
 - koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
 - zmiany kursu euro względem złotego,
 - dostępność na rynku wykonawców o oczekiwanym potencjale,
 - podatek dochodowy.
- 2) Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
 - poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
 - poziom kosztów administracyjnych,
 - modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
 - realizacja nowych projektów,
 - sprzedaż nieruchomości.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA



PASYWA



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W 2021 roku wartość aktywów trwałych, których główny składnik stanowią nieruchomości inwestycyjne, wzrosła o 217,1 mln PLN w wyniku:

- ✓ Nabycia ZCP (130,5 mln PLN),
- ✓ Nakłady na nieruchomości inwestycyjne (ok 50 mln PLN),
- ✓ Zmiana aktualizacji z tytułu MSSF 16 (ok 30 mln PLN).

Poziom wartości niematerialnych zwiększył się w wyniku rozpoznania wartości firmy w kwocie 28,4 mln w związku z zakupem ZCP. Pozostałe aktywa trwałe w 1 kwartale 2021 roku zmniejszyły się o 0,1 mln PLN głównie w wyniku rozliczenia w czasie przychodów (wakacji czynszowych najemców).

Aktywa obrotowe w 2021 roku zmniejszyły się o 200,0 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ spadku poziomu zapasów o 36,7 mln PLN w związku z przekazaniem nabywcom lokali w inwestycjach mieszkaniowych,
- ✓ zmniejszenia poziomu środków pieniężnych o 151,4 mln PLN, głównie w związku z zakupem ZCP,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności handlowych o 12,7 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 0,7 mln PLN,
- ✓ spadku poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,1 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 2021 roku wzrosła o 40,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (33,0 mln PLN),
- ✓ zmiana struktury udziału niekontrolującego (7,7 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w 2021 roku wzrósł o 33,4 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (15,70 mln PLN),
- ✓ spadku poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (5,1 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (2,6 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 59,9 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (66,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu krótkoterminowego zadłużenia o 15,9 mln PLN w wyniku otrzymanej pożyczki od partnera handlowego,
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (7,6 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (13,1 mln PLN).

Analiza wyników GK PHN za 1 kwartał 2021 w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Przychody ze sprzedaży	165,2	352,0	164,5
Koszty działalności	(114,5)	(249,5)	(124,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	50,7	102,5	40,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,1)	(14,9)	(12,4)
Wynik netto ze sprzedaży	36,6	87,6	27,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,1	11,2	11,0
Pozostałe przychody	8,2	16,9	1,3
Pozostałe koszty	(8,7)	(33,2)	(3,8)
Wynik z działalności operacyjnej	46,2	82,5	36,3
Amortyzacja	2,3	1,2	0,9
EBITDA	48,5	83,7	37,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,1)	(11,2)	(11,0)
Odpis wartości firmy	0,0	24,4	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,5	0,0
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	0,0	(0,6)	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,2	0,1	0,1
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	(5,3)	0,0	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	(0,5)	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,4)	(18,9)	0,0
Skorygowana EBITDA	34,0	77,6	26,3

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Wyniki finansowe z najmu			
Przychody ze sprzedaży	47,3	48,3	46,6
Koszty działalności	(20,6)	(19,6)	(21,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	26,7	28,7	25,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,3)	(9,3)	(6,8)
Wynik netto ze sprzedaży	18,4	19,4	18,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,1	11,2	11,0
Pozostałe przychody	2,7	17,7	1,3
Pozostałe koszty	(5,6)	(6,7)	(2,7)
Wynik z działalności operacyjnej	25,6	41,6	28,4
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
EBITDA	25,6	41,6	28,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,1)	(11,2)	(11,0)
Odpis wartości firmy	0,0	1,2	0,0
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	0,0	(0,6)	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	(0,5)	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,4)	(18,9)	0,0
Skorygowana EBITDA	15,1	11,6	17,4

Przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2021 roku zmalały o 1,0 mln PLN (2%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła wyższe o 1,0 mln PLN (5%) kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie w wyniku wzrostu kosztów amortyzacji fit-outów. Wynik netto ze sprzedaży w 1 kwartale 2021 roku spadł o 1,0 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 18,4 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 25,6 mln PLN i była niższa o 16,0 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,1 mln PLN i była wyższa o 3,5 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	78,7	228,0	78,5
Koszty działalności	(53,7)	(149,3)	(65,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	25,0	78,7	13,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,3)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	24,2	78,4	12,6
Pozostałe przychody	0,0	0,2	0,0
Pozostałe koszty	(2,2)	(0,2)	(0,3)
Wynik z działalności operacyjnej	22,0	78,4	12,3
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0
EBITDA	22,0	78,5	12,3
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,2	0,1	0,1
Skorygowana EBITDA	23,2	78,6	12,4

W I kwartale 2021 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 125 lokali mieszkalnych i rozpoznała przychody i koszty ze sprzedaży mieszkań odpowiednio na poziomie: 78,7 mln PLN i 53,7 mln PLN. W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,8 mln PLN oraz utworzyła rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 1,2 mln PLN. W IV kwartale 2020 roku Grupa przekazała nabywcom 213 lokali mieszkalnych i rozpoznała przychody i koszty ze sprzedaży mieszkań odpowiednio na poziomie: 228,0 mln PLN i 149,3 mln PLN.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Przychody ze sprzedaży	36,9	69,9	37,1
Koszty działalności	(33,1)	(68,4)	(34,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	3,8	1,5	2,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(2,3)	(1,6)
Wynik netto ze sprzedaży	2,1	(0,8)	0,6
Pozostałe przychody	0,1	(0,6)	0,0
Pozostałe koszty	0,0	(26,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	2,2	(27,5)	0,6
Amortyzacja	0,3	0,4	0,4
EBITDA	2,5	(27,1)	1,0
Odpis wartości firmy	0,0	23,2	0,0
Skorygowana EBITDA	2,5	(3,9)	1,0

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez Chemobudowę - Kraków.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Przychody ze sprzedaży	2,3	5,8	2,3
Koszty działalności	(7,1)	(12,2)	(3,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	(4,8)	(6,4)	(1,0)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,1)	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	(5,0)	(6,5)	(1,0)
Pozostałe przychody	0,1	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(5,3)	(6,5)	(1,0)
Amortyzacja	1,7	0,3	0,3
EBITDA	(3,6)	(6,2)	(0,7)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,5	0,0
Skorygowana EBITDA	(3,6)	(5,7)	(0,7)

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej, usług zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego. Wynik brutto ze sprzedaży w 1 kwartale 2021 roku wyniósł -4,8 mln PLN i był niższy o 1,6 mln PLN w porównaniu do 4 kwartału 2020 roku. W lutym 2021 roku Grupa stała się właścicielem Hotelu Regent w Warszawie.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2021	4Q 2020	1Q 2020
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,1)	(2,9)	(3,2)
Wynik netto ze sprzedaży	(3,1)	(2,9)	(3,2)
Pozostałe przychody	5,3	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,2)	(0,8)
Wynik z działalności operacyjnej	1,8	(3,1)	(4,0)
Amortyzacja	0,3	0,5	0,2
EBITDA	2,1	(2,6)	(3,8)
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	(5,3)	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	(3,2)	(2,6)	(3,8)

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w analizowanym okresie miały wpływ koszty administracyjne jednostki dominującej pełniącej rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

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).

Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału:

- 1) Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji oraz w budowie,
- 2) Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości,
- 3) Wycena udziałów w jednostkach wchodzących w skład Grupy,
- 4) Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- 5) Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu,
- 6) Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
- 7) Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- 8) Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- 9) Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

15. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

16. Istotne czynniki ryzyka

Grupa w toku prowadzenia działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyk oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie niepożądanych wpływów zmian czynników ryzyka na sytuację finansową. Główne obszary ryzyk jakie wpływają na działalność Grupy obejmują w szczególności:

Ryzyka prawne

- ryzyko braku wszystkich pozwoleń lub zgód wymaganych w stosunku do niektórych z posiadanych obiektów budowlanych
- ryzyko korzystania z niektórych obiektów budowlanych w sposób niezgodny z określonym sposobem użytkowania
- ryzyko rozwiązania lub nieprzedłużenia umów użytkowania wieczystego zawartych przez Spółki z Grupy
- ryzyko sporów prawnych
- ryzyko możliwości kwestionowania posiadanego przez Grupę prawa do władania nieruchomościami lub do korzystania
- ryzyko sporów podatkowych
- ryzyko zmian w przepisach prawnych

Ryzyka rynkowe

- ryzyko pozyskania finansowania dla programu inwestycyjnego na oczekiwanych warunkach i w oczekiwanym terminie
- ryzyko wpływu sytuacji finansowej, makroekonomicznej oraz politycznej w Polsce i na świecie na działalność Grupy

Ryzyka płynności i kredytowe

- ryzyko związane ze wzrostem zadłużenia Grupy
- ryzyko walutowe
- ryzyko utraty płynności Grupy

Ryzyka branżowe

- ryzyko wzmożonej konkurencji (podmioty inwestujące i zarządzające nieruchomościami oraz deweloperzy)
- ryzyko związane z najemcami Grupy
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości
- ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości w ramach programu dezinwestycji w planowanym terminie
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
- ryzyko wzrostu kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości
- ryzyko cykliczności rynku nieruchomości
- ryzyko naruszenia regulacji dotyczących ochrony konsumenta
- ryzyko administracyjne
- ryzyko związane z procesem zakupu nowych nieruchomości zgodnie z planem akwizycji

Pozostałe ryzyka

- ryzyko wahań wartości nieruchomości Grupy
- ryzyko wynikające z realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych przedsięwzięć
- ryzyko dot. zobowiązań w zakresie ochrony środowiska oraz związane z normami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa
- ryzyko reputacji
- ryzyko niezdolności Grupy do zatrzymania lub pozyskania członków Zarządu i wykwalifikowanej kadry wyższego szczebla
- ryzyko w zakresie danych osobowych
- ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce.

Szczegółowe obszary istotnych ryzyk towarzyszących działalności PHN zostały opisane w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

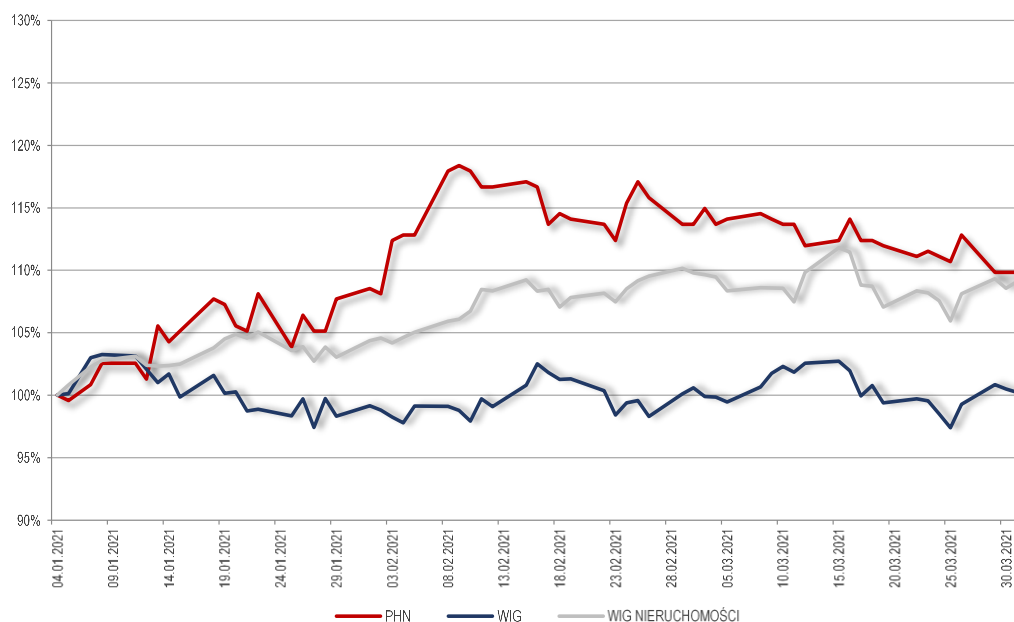
17. PHN na rynku kapitałowym

Notowania

W dniu 13 lutego 2013 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Cena na otwarciu wyniosła 22,75 PLN za jedną akcję. W pierwszej ofercie publicznej Skarb Państwa (dotychczasowy jedyny akcjonariusz Spółki) sprzedał 10.846.000 posiadanych akcji, czyli 25% ich ogólnej liczby. Wartość oferty PHN S.A. wyniosła 238,6 mln PLN. PHN S.A. został włączony do sektorowego indeksu WIG-Deweloperzy jako 24. spółka. Począwszy od 24 czerwca 2013 roku, zgodnie z kwartalną korektą listy uczestników indeksów dokonaną po sesji w dniu 21 czerwca 2013 roku, akcje PHN S.A., decyzją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., są uwzględniane w indeksie sWIG80.

Notowania PHN S.A. w 1Q 2021 na tle indeksów giełdowych ¹⁾

Kluczowe dane dotyczące notowań akcji PHN S.A.



1) Opracowanie własne na podstawie danych z www.stooq.pl

Kluczowe dane dotyczące notowań akcji PHN S.A.

	1Q 2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Najwyższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	13,85	14,20	13,90	14,85	17,95	18,50	26,23	31,55	29,50
Najniższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	11,65	8,92	8,70	7,98	13,80	12,69	15,56	19,51	23,40
Cena akcji na koniec okresu [PLN] ¹⁾	12,85	11,35	11,60	8,84	13,90	16,79	18,92	26,30	26,83
Średnia cena w okresie [PLN] ¹⁾	12,95	11,61	11,71	12,20	15,91	16,09	22,45	26,08	26,22
Liczba akcji na koniec okresu [mln szt.]	51 100 574	51 100 574	51 051 249	46 828 876	46 814 672	46 786 030	46 722 747	46 482 044	44 599 947
Kapitalizacja na koniec okresu [mln PLN]	656,64	579,99	592,19	420,52	650,72	794,89	884,01	1 222,48	1 196,62
Średnia dzienna wartość obrotów [tys. PLN]	61,57	46,29	49,39	46,09	55,66	74,75	170,23	537,39	745,82
Średni dzienny wolumen obrotu [szt.]	4 801	4 144	4 254	4 327	3 427	4 715	7 838	20 547	28 777

1) Ceny akcji wg kursów zamknięcia

Podstawowe dane dotyczące akcji PHN S.A.

Ticker GPW	PHN
Kod ISIN	PLPHN000014
Rynek notowań	Podstawowy
Przynależność do sektora branżowego	WIG-Nieruchomości
Segment, do którego Spółka została zakwalifikowana	sWIG80
IPO	13.02.2013
Animator Emitenta	Dom Maklerski SANTANDER S.A.

18. Polityka dywidendowa

Przy podejmowaniu decyzji dotyczącej rekomendacji i wypłaty dywidendy Zarząd kieruje się zadeklarowanym w strategii PHN S.A. zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji finansowej i planowanych przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej, w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

Dywidenda Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za lata 2013 - 2019

	Dywidenda za 2019	Dywidenda za 2018	Dywidenda za 2017	Dywidenda za 2016	Dywidenda za 2015	Dywidenda za 2014	Dywidenda za 2013
Dywidenda na 1 akcję [PLN]	0,54	0,41	0,27	0,26	0,42	1,30	2,60
Wysokość dywidendy [mln PLN]	27,6	19,2	12,6	12,2	19,6	60,7	99,9
Stopa dywidendy [%]	4,00	3,30	2,20	1,80	2,92	5,65	7,02
Dzień ustalenia prawa do dywidendy	17.08.2020	16.08.2019	16.08.2018	16.08.2017	17.08.2016	19.08.2015	07.05.2014
Dzień wypłaty dywidendy	31.08.2020	30.08.2019	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016	26.08.2015	21.05.2014

19. Społeczna odpowiedzialność biznesu

W grudniu 2020 roku Grupa Kapitałowa PHN przyjęła aktualizację Strategii Społecznej Odpowiedzialności Biznesu uwzględniającej interesy społeczne oraz przyczynienie się Spółki do ochrony środowiska. Strategia CSR na kolejne lata zakłada zintensyfikowanie działań Spółki zmierzających do realizacji zasad zrównoważonego budownictwa dla nowopowstających nieruchomości, jak również dbałości o środowisko naturalne w istniejących już nieruchomościach. Z uwagi na dywersyfikację działalności Spółki, jak również zwiększenie ilości nowych inwestycji, większy nacisk został położony na interesy społeczne różnych grup i interesariuszy. PHN stara się aktywizować społeczności lokalne, prowadzi dialog społeczny z podmiotami lokalnymi i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób znajdujących się wokół realizowanych inwestycji. Spółka wzmacnia swój wizerunek jako instytucji odpowiedzialnej społecznie, dbającej o kompleksowy zrównoważony rozwój obszaru, na którym działa. Aktualizacja Strategii CSR przyczynia się do stworzenia podstawy intensyfikacji działań ekologicznych, społecznych, kulturalnych czy historycznych. Strategia została stworzona tak, aby wspierać i uzupełniać cele Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023. CSR (z ang. CSR – Corporate Social Responsibility) – społeczna odpowiedzialność biznesu jest koncepcją zrównoważonego biznesu, zgodnie z którą przedsiębiorstwa w procesie zarządzania uwzględniają nie tylko aspekty ekonomiczne, ale podejmują również działania w interesie społecznym i ekologicznym.

Cel działania oraz wartości

Celem działania Grupy Kapitałowej PHN jest tworzenie przyjaznych miejsc do pracy i życia przy jednoczesnym poszanowaniu zrównoważonego rozwoju, dziedzictwa historyczno-kulturowego obszaru, jego zasobów naturalnych i rozwoju społeczeństwa. Strategia Społecznej Odpowiedzialności Biznesu to nie PR firmy, ale także dalekowzroczne myślenie o przyszłości. W ramach prac nad aktualizacją Strategii CSR Grupy Kapitałowej PHN wyznaczono trzy główne cele:

- budowanie pozytywnego wizerunku firmy jako wiarygodnego, solidnego i zaufanego partnera w biznesie,
- zapewnienie zrównoważonego rozwoju firmy (realizowanego w perspektywie długoterminowej),
- podniesienie kompetencji pracowników PHN.

Do najważniejszych wartości należą:

ODPOWIEDZIALNOŚĆ	WSPÓŁPRACA	ZAUFANIE
Mamy świadomość, że inwestycje powinny stanowić integralną część danej przestrzeni i wprowadzać pozytywne zmiany w krajobrazie.	Współpracujemy z mieszkańcami, organizacjami społecznymi i partnerami społecznymi na danym terenie. Zauważamy różne interesy społeczne.	Dbając o ład przestrzenny budujemy zaufanie do marki firmy i zdobywamy społeczne zaufanie.
SZACUNEK	ROZWÓJ	INNOWACYJNOŚĆ
Szanujemy uwarunkowania historyczne, patriotyczne i społeczne oraz ludzi zamieszkujących dany obszar.	Poprzez swoją działalność PHN przyczynia się do rozwoju miast, lokalnego biznesu czy tworzenia społeczności lokalnej. Rozwojowi podlega także organizacja wewnętrzna.	Prezentujemy nowoczesne spojrzenie wykorzystując możliwości, jakie dają nowoczesne technologie.

Narzędzia realizacji strategii CSR

- 1) Ekologiczne
 - Certyfikaty ekologiczne dla nowobudowanych inwestycji
 - Wdrażanie zasad zrównoważonego budownictwa dla nowobudowanych inwestycji
 - Dbłość o środowisko naturalne w istniejących nieruchomościach, w tym w siedzibie PHN
- 2) Historyczno-patriotyczne
 - Obchody Wybuchu Powstania Warszawskiego
 - Obchody ważnych wydarzeń historycznych
- 3) Społeczne
 - Akcje społeczne
 - Wsparcie finansowe lub materialne instytucji
 - Wydarzenia charytatywne
 - Integracja społeczna
- 4) Kulturalne
 - Współpraca z ośrodkami kultury
 - Nawiązanie współpracy z Akademią Sztuk Pięknych w Warszawie
 - Noc wieżowców
- 5) Charytatywne
 - Wspieranie lokalnych potrzeb społeczeństwa w miejscach prowadzonych inwestycji
- 6) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej
- 7) Fundator Fundacji „Hotele dla Medyków”.

Etyka w działaniu

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako odpowiedzialna społecznie spółka, w działaniach biznesowych i społecznych kieruje się nadrzędną zasadą poszanowania prawa i poczucia odpowiedzialności za wpływ, jaki wywiera na otoczenie. W PHN punktem odniesienia w zakresie spraw związanych z etyką są przyjęte wartości korporacyjne, a celem szeregu podejmowanych działań jest to, aby wszyscy pracownicy Grupy Kapitałowej byli świadomi obowiązujących procedur i pożądaných postaw w sprawach etycznych oraz zagadnień związanych z ładem korporacyjnym. Jednym z kluczowych celów działań jest udoskonalenie sposobu zarządzania poprzez dbłość o etykę postępowania i transparentność procesów biznesowych oraz doskonalenie kultury organizacyjnej poprzez oparcie jej na silnym i spójnym systemie wartości. Ponadto wszystkie działania informacyjne, reklamowe oraz marketingowe PHN prowadzone są zgodnie z zasadami przejrzystości i otwartości informacyjnej z zachowaniem zasad ochrony informacji poufnych oraz stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa. Spółka wdrożyła w 2017 roku regulację wewnętrzną pt. „Kodeks etyki w biznesie Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.". Obejmuje on m.in. określenie kryteriów i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, jak również sposobu reagowania na sytuację realnego lub potencjalnego konfliktu

interesów. Emitent w przyszłości podda ewaluacji wdrożony Kodeks oraz funkcjonującą praktykę w tym zakresie i rozważy możliwość rozszerzenia zakresu regulacji.

Działalność na rzecz społeczeństwa

Grupa Kapitałowa PHN chce dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast. Grupa wierzy, że poprzez sztukę, historię i edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Celem jest również, aby każda nowopowstająca inwestycja firmowana przez PHN wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

Wpływ na środowisko

Troska o bezpieczeństwo oraz środowisko, zarówno w odniesieniu do obecnych, jak i nowopowstających produktów, jest od lat priorytetem dla Grupy Kapitałowej. W działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami, Grupa Kapitałowa kieruje się naczelną zasadą, aby obiekty budowlane były użytkowane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz były utrzymywane w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Nowoprojektowane inwestycje komercyjne Grupy Kapitałowej zakładają uzyskanie certyfikacji BREEAM na najwyższych poziomach. Drugi budynek kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA, ponad 155-metrowa wieża, otrzymał w ostatnim czasie certyfikat zrównoważonego budownictwa BREEAM Interim na poziomie Outstanding z wynikiem 93,6%. Jest to aktualnie najwyższa ocena zdobyta w Polsce w schemacie BREEAM International New Construction 2016. BREEAM Interim to system oceny nowopowstających budynków, który świadczy, że inwestycja jest prowadzona w sposób zrównoważony, a powstały budynek będzie przyjazny środowisku, efektywny energetycznie i komfortowym miejscem pracy dla użytkowników. Inwestycja PHN została oceniona w 10 kategoriach obejmujących: zarządzanie procesem realizacji, zdrowie i dobre samopoczucie, wykorzystanie energii, lokalizację i transport, zużycie wody, materiały, odpady, wykorzystanie terenu i ekologię, zanieczyszczenia oraz innowacje. W trzech kategoriach tj. za zarządzanie procesem realizacji, transport i lokalizację oraz zużycie wody SKYSAWA otrzymała maksymalną liczbę punktów. Budynek A kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA we wrześniu 2019 roku otrzymał certyfikat BREEAM Interim na poziomie Outstanding. Był to pierwszy budynek w Polsce, któremu przyznano certyfikat na tym poziomie w systemie BREEAM 2016. Po wybudowaniu kompleksu budynki będą ubiegały się o bezterminowe certyfikaty FINAL. Projekt architektoniczny i ekologiczne rozwiązania stosowane w budynku SKYSAWA zostały zauważone przez międzynarodową instytucję certyfikującą Building Research Establishment (BRE) Global, która nominowała obiekt do prestiżowej nagrody BREEAM Awards 2020 w kategorii „Commercial Projects - Design Stage Award”. SKYSAWA znalazła się wśród pięciu europejskich inwestycji komercyjnych: 21 Moorfields w Londynie, Louwman Rotterdam Zuid w Rotterdamie, Project Mint (Triton Square) w Londynie, Quatour - Building C w Brukseli. Celem konkursu jest wyłonienie inwestycji wyznaczającej nowe standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa. Nagroda została przyznana Project Mint (Triton Square), nie mniej jednak samo znalezienie się SKYSAWA w tak prestiżowym gronie było ogromnym wyróżnieniem oraz potwierdzeniem przyjętej strategii proekologicznej PHN.

20. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy

Prognozowanie trendów gospodarczych w skali globalnej oraz lokalnej obarczone jest bezprecedensową niepewnością, ponieważ trudno jest określić, kiedy uda się opanować pandemię i jakim kosztem się to odbędzie. W 2020 roku realnym okazał się scenariusz kryzysu światowej gospodarki, który w różnym stopniu odbije się w poszczególnych regionach świata, krajach i rynkach lokalnych. Zawirowania na rynku globalnym spowodowały znaczące zmiany popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze także w Polsce.

Pierwsze trzy miesiące 2021 roku ponownie okazały się wyzwaniem zarówno dla gospodarki jak i dla rynku nieruchomości, w tym dla sektora biurowego. Po ogłoszeniu kolejnego lockdownu w marcu br., zdecydowana część firm znów przeszła w tryb pracy zdalnej, a inne zmuszone były do znaczącego zwiększenia rygoru przestrzegania zasad bezpieczeństwa. W efekcie kolejnych decyzji i wprowadzanych obostrzeń, widoczna jest zmiana w dynamice na rynku biurowym w Warszawie. Przejawia się ona zarówno w aktywności deweloperów (obecnie realizowanych jest 420 000 mkw. i jest to najniższy wolumen powierzchni w budowie od 11 lat), jak i w popycie na powierzchnie biurowe w ujęciu kwartalnym, który również jest najniższy od 2010 roku. Dodatkowo współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu 11,4% i jest najwyższy od 2017 roku. Presji zwykłej na ten wskaźnik spodziewano się jeszcze przed pandemią, która dodatkowo wpłynęła na jej większą dynamikę. Ograniczona nowa podaż planowana na kolejne lata może doprowadzić do zahamowania lub zmniejszenia współczynnika powierzchni niewynajętej. Trendem, który pojawił się zarówno w trakcie globalnego kryzysu finansowego z lat 2008-2009, jak i w trakcie pandemii COVID-19, są próby ograniczenia

wielkości biura przez niektórych najemców poprzez wystawienie części powierzchni na podnajem. W ostatnich miesiącach zaobserwowano delikatne spowolnienie dynamiki wzrostu liczby ofert podnajmu.

W związku z utrzymującymi się zagrożeniami i skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 i wpływu pandemii COVID-19 Spółka podjęła działania mające zminimalizować jej negatywny wpływ na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii.

Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczać negatywne skutki dla Spółki i jej działalności, co pozwala na wprowadzanie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

Rynek nieruchomości komercyjnych

COVID-19 należy traktować jako istotny czynnik destabilizujący wszystkie branże. Najbardziej wrażliwe i podatne na zaistniałą sytuację okazały się branża transportowa, gastronomiczna oraz turystyczna. Wszystko wskazuje, że branża nieruchomości nie reaguje na zmiany tak gwałtownie jak np. branża turystyczna i gastronomiczna. Należy mieć na względzie, że poszczególne części rynku nieruchomości będą w różny sposób reagowały na zmiany – najbardziej ucierpi sektor sprzedaży, nieco mniej część biurowa. Perspektywy rynku nieruchomości komercyjnych na cały 2021 rok pozostają dobre i wiele wskazuje, że po wprowadzeniu na skalę globalną programu szczepień, mającym zapobiec rozprzestrzenianiu się pandemii i koniecznością prowadzenia wielu zmian biznesowych rynek nie ucierpi tak znacząco w dłuższej perspektywie czasowej. Całkowita ocena zmian koniunktury rynku nieruchomości komercyjnych będzie jednak możliwa w dłuższej perspektywie czasowej.

Ryzyka dla działalności na rynku nieruchomości Grupy:

- Ryzyko zmiany popytu na powierzchnie biurową - prognozowane jest okresowe zmniejszenie popytu na powierzchnie komercyjne (spowodowane bankructwem firm, wycofaniem się firm z rynku, optymalizacją wynajmowanej przestrzeni czy mniejszą skłonnością do rozwoju firm), co dla PHN może oznaczać spadek przychodów z najmu. Zmianie może ulec redefinicja najbardziej popularnej powierzchni - dużym popytem mogą zacząć cieszyć się zdecentralizowane powierzchnie z większą ilością pomieszczeń, zmniejszony popyt będzie obserwowalny w przypadku open space.
- Ryzyko renegotjacji warunków najmu - problemy finansowe firm połączone z powiększającą się dostępnością powierzchni biurowych mogą doprowadzić do zwiększenia presji finansowej ze strony najemców.
- Ryzyko załamania się rynku nieruchomości - eksperci potwierdzają krótkotrwałe wyhamowanie transakcji na rynku nieruchomości, natomiast załamanie na rynku nieruchomości uznają za mało realne, jednakże nie można wykluczyć także takiego ryzyka.
- Ryzyko obniżenia wycen nieruchomości.

Rynek budownictwa

Realizacja intensywnego programu inwestycyjnego jest ważną częścią działalności Grupy, dlatego obserwowane są zmiany zachodzące w branży budownictwa. Ze względu na specyfikę działalności, należy spodziewać się, że branża budowlana w sposób znaczący odczuje rozprzestrzeniającą się pandemię. Problemy z komponentami do materiałów budowlanych, problemy terminowości dostaw czy kwestie pracownicze to najpoważniejsze problemy, z którymi już teraz musi zmierzyć się branża budownictwa. W obecnej fazie trwania pandemii niemożliwe jest określenie czy utrudnienia branży budownictwa będą miały charakter tymczasowy, czy też długotrwały.

Ryzyka dla działalności inwestycyjnej Grupy:

- Wstrzymanie prac budowlanych przez GW (konieczność reorganizacji łańcucha dostaw, brak komponentów do materiałów budowlanych, problemów z dostępnością siły roboczej) wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Grupę dodatkowych kosztów, w tym związanych z koniecznością renegotjacji umów, nadzorem inwestorskim, zapłatami kar z tytułu niedotrzymania terminów realizacji, jak i utraconymi korzyściami z tytułu opóźnienia przychodów z najmu. Nie można również wykluczyć konieczności poniesienia dodatkowych kosztów realizacji w przypadku wzrostu cen materiałów i robocizny,

- Ryzyko całkowitego zejścia generalnego wykonawcy z budowy - taka sytuacja będzie wiązała się z koniecznością poszukiwania kolejnego wykonawcy, wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz stratami przychodów z tytułu opóźnień przychodów z najmu,
- Opóźnienia w otrzymaniu decyzji administracyjnych w postępowaniach,
- Niedostępność zasobów po stronie pracowni projektowych,
- Zmiana popytu na usługi hotelowe.

W porównaniu z innymi branżami rynek nieruchomości jest stosunkowo mniej podatny na zmiany. Im dłużej będzie trwała pandemia, tym większy wpływ wywrze na gospodarkę, a co za tym idzie szeroko rozumianą branżę nieruchomości oraz branżę budownictwa. Sytuacja jest dynamiczna, m.in. ze względu na efekty wdrażania programu szczepień zarówno w skali globalnej, jak i krajowej, stąd całkowita ocena skutków pandemii na rynek nieruchomości i budownictwa nie jest możliwa na obecnym etapie jej rozwoju.

21. Pozostałe informacje

Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna postępowań uznawanych za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy zostało autoryzowane przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 26 maja 2021 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu
ds. Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski
Członek Zarządu
ds. Finansowych

Piotr Przednowek
Członek Zarządu
ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

na dzień 31 marca 2021 roku

	Nota	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	3 317,8	3 234,6
Rzeczowe aktywa trwałe	8	197,0	93,6
Wartości niematerialne	9	39,3	10,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	51,7	49,5
Długoterminowe aktywa finansowe	10	-	-
Pozostałe aktywa trwałe	11	12,1	12,2
Aktywa trwałe razem		3 617,9	3 400,8
Aktywa obrotowe			
Zapasy	12	44,8	99,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	94,6	89,6
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,8	1,9
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	0,8	0,1
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		1,5	24,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	400,4	528,7
Aktywa obrotowe razem		543,9	743,9
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	7,9
Aktywa razem		4 161,8	4 152,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	(150,7)	(164,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	15	(61,0)	(45,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu		(1,6)	(17,7)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17	(13,0)	(79,8)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(17,0)	(3,9)
Rezerwy krótkoterminowe	18	(63,9)	(56,3)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(307,2)	(367,1)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	16	(1 124,0)	(1 108,3)
Zobowiązania z tytułu leasingu		(287,3)	(265,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(74,8)	(79,9)
Rezerwy długoterminowe	18	(32,0)	(29,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(1,7)	(3,3)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 519,8)	(1 486,4)
Zobowiązania razem		(1 826,9)	(1 853,4)
Aktywa netto		2 334,8	2 299,1
Kapitały			
Kapitał podstawowy		51,0	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		-	-
Kapitał zapasowy		2 070,4	2 070,4
Kapitał z aktualizacji wyceny		5,1	5,0
Niepodzielone zyski zatrzymane		184,7	144,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 311,3	2 270,5
Udziały niekontrolujące		23,5	28,6
Kapitał własny ogółem		2 334,8	2 299,1

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	19	47,3	46,6
Koszty utrzymania nieruchomości	20	(20,6)	(21,0)
Wynik z najmu		26,7	25,6
Przychody z działalności deweloperskiej	19	78,7	78,5
Koszty działalności deweloperskiej	20	(53,7)	(65,1)
Wynik na działalności deweloperskiej		25,0	13,4
Przychody z działalności budowlanej	19	36,9	37,1
Koszty działalności budowlanej	20	(33,1)	(34,9)
Wynik na działalności budowlanej		3,8	2,2
Przychody z pozostałej działalności	19	2,3	2,3
Koszty pozostałej działalności	20	(7,1)	(3,3)
Wynik z pozostałej działalności		(4,8)	(1,0)
Koszty administracyjne i sprzedaży	21	(14,1)	(12,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	4,8	11,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	5,4	-
Pozostałe przychody	19	8,2	1,3
Pozostałe koszty	20	(8,7)	(3,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		46,2	36,3
Przychody finansowe	22	5,4	6,0
Koszty finansowe	22	(12,1)	(9,1)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(6,7)	(3,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		-	4,4
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		39,5	37,6
Podatek dochodowy	23	(7,6)	(8,0)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		31,9	29,6
Zysk (strata) netto		31,9	29,6
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		0,1	(0,1)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		1,9	1,9
Pozostałe całkowite dochody		2,0	1,8
Całkowite dochody ogółem		33,9	31,4
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		32,8	29,2
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,9)	0,4
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		34,7	31,0
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,9)	0,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24	0,64 PLN	0,57 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,64 PLN	0,57 PLN

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							
	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2021 roku	51,0	0,0	2 070,4	5,0	144,1	2 270,5	28,6	2 299,1
Zysk netto za okres					33,0	33,0	(1,0)	32,0
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych				0,1		0,1		0,1
Całkowite dochody ogółem za okres				0,1	33,0	33,1	(1,0)	32,1
Transakcje dotyczące płatności w formie akcji								
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					7,7	7,7	(4,1)	3,6
Stan na 31 marca 2021 roku	51,0	0,0	2 070,4	5,1	184,8	2 311,3	23,5	2 334,8
Stan na 1 stycznia 2020 roku	46,8	4,2	2 048 ,2	3,1	148,7	2 251,0	31,5	2 282,5
Zysk netto za okres					29,2	29,2	0,4	29,6
Pozostałe całkowite dochody instrumenty zabezpieczające				(0,1)		(0,1)		(0,1)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych				1,9		1,9		1,9
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	1,8	29,2	31,0	0,4	31,4
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					0,3	0,3	(0,3)	-
Emisja akcji związana z objęciem kontroli	4,2	(4,2)						-
Stan na 31 marca 2020 roku	51,0	-	2 048,2	4,9	178,2	2 282,3	31,6	2 313,9

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

	3 miesiące zakończone		
	Nota	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		39,5	37,6
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(36,2)	26,3
Amortyzacja		2,3	0,9
Rozliczenie kosztów aranżacji		2,0	2,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(14,4)	(11,0)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	15	(0,1)	0,0
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		0,0	(4,4)
Różnice kursowe netto		4,3	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		0,0	(1,9)
Koszty finansowania		8,5	7,5
Zmiana kapitału obrotowego	14	(37,3)	36,3
Podatek dochodowy zapłacony		(1,7)	(3,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		3,3	63,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		16,9	0,5
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		13,3	0,0
Instrumenty finansowe		0,0	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,0	0,5
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,0	0,0
Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych		0,0	0,0
Środki pieniężne w nabytych jednostkach zależnych		0,0	0,0
Splata pożyczek od jednostek powiązanych		0,0	0,0
Dopłaty do kapitału udziałowców mniejszościowych		3,6	0,0
Dywidendy		0,0	0,0
Wypływy razem		(180,4)	(26,6)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(45,5)	(25,1)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(134,2)	(1,5)
Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi		(0,7)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(163,5)	(26,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		35,1	1,8
Kredyty		35,1	1,8
Emisja Obligacji		0,0	0,0
Wypływy razem		(26,3)	(20,6)
Kredyty		(10,4)	(5,8)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(11,8)	(1,0)
Koszty finansowania		(4,1)	(13,5)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,0	(0,3)
Wydatki związane z pozyskiwaniem kapitału		0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		8,8	(18,8)
Przepływy pieniężne netto		(151,4)	19,0
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(151,4)	20,8
Różnice kursowe		0,0	1,8
Środki pieniężne na początek okresu		553,3	283,4
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		401,9	304,2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		54,0	83,3

5. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

5.1 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 5 lutego 2021 roku spółka zależna Emitenta - PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „PHN PM”) zawarła z syndykiem masy upadłości „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości, funkcjonującej pod nazwą handlową „Regent Warsaw Hotel” (dalej „ZCP”).

W ramach zakupu ZCP spółka PHN PM nabyła m.in. nieruchomości zabudowaną budynkiem hotelowym, zapasy, należności oraz prawa do umów funkcjonujących w ramach ZCP. Wcześniej równoległe z umową dzierżawy ZCP spółka PHN PM przejęła zakład pracy hotelu Regent.

PHN PM	Wartości tymczasowe na dzień nabycia (w mln PLN)
Nabywane aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	101,8
Pozostałe aktywa trwałe	0,2
Razem aktywa	102,0
Nabywane zobowiązania	-
Razem zobowiązania	-
Wartość aktywów netto	102,0
Cena nabycia	132,9
Wartość firmy na dzień nabycia (goodwill)	30,8
Nabywany procent aktywów netto	75,0%
Wartość firmy udziałów niekontrolujących 25%	7,7

5.2 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Spółkę zostały opisane w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020)” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Kodeks Praktyki MSSF 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”: Ulgi w opłatach leasingowych związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF oraz MSSF 16 – reforma IBOR – Faza,
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie MSSF 9.

Jednostka Dominująca jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów oraz zmiany do standardów, które zostały publikowane, a nie weszły w życie, na wyniki i sytuację finansową Grupy.

Walutą prezentacji sprawozdania Grupy jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane w sprawozdaniu Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w milionach PLN.

5.3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

5.4 Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki.

Na dzień 31 marca 2021 roku aktywa obrotowe Spółki przewyższają zobowiązania krótkoterminowe o 236,7 mln PLN złotych (bez uwzględnienia aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży). Biorąc pod uwagę dobrą sytuację Spółki w zakresie płynności (bardzo wysokie saldo środków pieniężnych, ujemne przepływy z działalności operacyjnej), oraz portfel zamówień o znacznej wysokości, Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

5.5 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania polityki rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających.

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy jest podzielona na następujące segmenty operacyjne:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie Generalnego Wykonawstwa inwestycji,
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Działalność w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce oraz w segmencie działalności budowlanej także w Niemczech.

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie do alokacji zasobów w oparciu o analizę działalności operacyjnej w podziale na wskazane powyżej segmenty operacyjne. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku i na dzień 31 marca 2021 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	47,3	78,7	36,9	2,3		165,3
Koszty działalności	(20,6)	(53,7)	(33,1)	(7,1)		(114,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	26,7	25,0	3,8	(4,8)	-	50,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,3)	(0,8)	(1,7)	(0,2)	(3,1)	(14,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,8					4,8
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4					5,4
Pozostałe przychody	2,7	0,0	0,1	0,1	5,3	8,2
Pozostałe koszty	(5,6)	(2,2)	(0,0)	(0,4)	(0,4)	(8,7)
Wynik z działalności operacyjnej	25,7	21,9	2,2	(5,3)	1,8	46,2
Przychody finansowe	5,0		0,1		0,4	5,4
Koszty finansowe	(8,2)		(0,1)		(3,9)	(12,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(4,4)	(4,2)	(0,4)	1,0	0,3	(7,6)
Wynik segmentu	18,1	17,8	1,8	(4,3)	(1,4)	31,9
Nakłady inwestycyjne	44,8	-				44,8
Amortyzacja	0,0	-	0,3	1,7	0,3	2,3

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku i na dzień 31 marca 2020 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	46,6	78,5	37,1	2,3	-	164,5
Koszty działalności	(21,0)	(65,1)	(34,9)	(3,3)	-	(124,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	25,6	13,4	2,2	(1,0)	0,0	40,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(0,8)	(1,6)	-	(3,2)	(12,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	11,0	-	-	-	-	11,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody	1,3	-	-	-	-	1,3
Pozostałe koszty	(2,7)	(0,3)	-	-	(0,8)	(3,8)
Wynik z działalności operacyjnej	26,8	12,3	2,2	(1,0)	(4,0)	36,3
Przychody finansowe	4,0	-	0,1	0	1,9	6,0
Koszty finansowe	(7,3)	-	-	0	(1,8)	(9,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-	-	-	4,4	4,4
Podatek dochodowy	(5,7)	(2,7)	-	-	0,3	(8,0)
Wynik segmentu	17,8	9,6	2,3	(1,0)	0,8	29,6
Nakłady inwestycyjne	17,9	-	-	-	-	17,9
Amortyzacja	-	-	0,4	0,3	0,2	0,9

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 234,6	2 397,2
Wpływ zastosowania MSSF 16	30,1	0,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,3
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	(7,9)	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	44,8	17,5
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych w ramach grupy	0,0	0,0
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	0,0	0,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(2,0)	(2,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,2	43,3
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(2,0)
Przeniesienie do zapasów	0,0	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	14,0	(0,2)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	0,0
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	3 317,8	2 993,9

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	47,3	46,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(20,6)	(21,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,2	43,3
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4	-
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	13,3	-
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(7,9)	-
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	36,3	68,9

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zakończonym 31 marca 2021 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 35,5 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9,3 mln PLN.

Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej

Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wpływu zabezpieczenia w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych” w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w kwocie 4,8 mln PLN.

Zakup nieruchomości

W dniu 5 lutego 2021 roku spółka zależna Emitenta - PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „PHN PM”) zawarła z syndykiem masy upadłości „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości, funkcjonującej pod nazwą handlową „Regent Warsaw Hotel” (szersze omówienie w notcie 5.1).

Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

Na dzień 31 marca 2021 Grupa nie uregulowała żadnych stanów prawnych nieruchomości.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Stan na dzień 1 stycznia	93,6	90,6
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,00	0,1
Nabycie	105,8	2,5
Amortyzacja	(2,3)	(3,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	(0,4)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	4,6
Stan na koniec okresu	197,0	93,6

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2021 roku wyniosła: 79,1 mln PLN, na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła: 73,9 mln PLN.

9. Wartości niematerialne

W 1 kwartale 2021 roku w wartościach niematerialnych Grupa ujęła wartość firmy zidentyfikowanej w procesie zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa w kwocie 28,4 mln PLN.

10. Aktywa finansowe

Na dzień 31 marca 2021 roku krótkoterminowe aktywa finansowe wyniosły 0,8 mln PLN.

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa nie odniosła długoterminowych aktywów finansowych.

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	7,6	8,1
Kaucje przekazane	4,2	3,7
Pozostałe	0,3	0,3
Stan na koniec okresu	12,1	12,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Grunty	12,1	24,4
Produkcja w toku	32,7	59,2
Wyroby gotowe	0,0	0,2
Ujawnienie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	0,0	15,3
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	44,8	99,1

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	99,1	247,6
Wpływ zastosowania MSSF 16	(14,9)	0,0
Nakłady na budowę	12,7	27,2
Zbycie lokali	(52,1)	(62,6)
Stan na koniec okresu	44,8	212,2

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2021			31 grudnia 2020		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe	51,8	51,8	0,0	36,1	36,1	-
Należności publicznoprawne	9,3	0,0	9,3	25,2	-	25,2
- VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	0,0	0,0	0,0	-	-	-
- Pozostałe należności publicznoprawne	9,3	0,0	9,3	25,2	0,0	25,2
Aktywa z tyt. rozliczenia przychodów i przedpłaty	4,2	0,0	4,2	15,8	0,0	15,8
Wakacje czynszowe	5,8	5,8	0,0	6,6	6,6	0,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	19,9	0,0	19,9	0,0	0,0	0,0
Koszty wykonania umowy związane z działalnością budowlaną	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0
Pozostałe należności	3,6	3,6	0,0	3,9	3,9	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,8	0,0	1,8	1,9	0,0	1,9
Należności oraz pozostałe aktywa razem	96,4	61,3	35,1	91,5	48,5	43,0

	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Należności handlowe	47,0	89,6
Odpisy z tytułu utraty wartości należności handlowych	(1,5)	(38,9)
Odpisy z tytułu oczekiwanej straty kredytowej należności handlowych	(9,3)	(2,9)
Należności handlowe netto	36,2	47,8

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 badane
Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:	250,4	303,3
- Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54,0	59,5
Krótkoterminowe depozyty bankowe	150,0	250,0
Stan na koniec okresu	400,4	553,3

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Zmiana stanu zapasów	31,2	35,3
Zmiana stanu należności	1,7	(16,1)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0,0	1,9
Zmiana stanu zobowiązań	(80,4)	15,6
Zmiana stanu rezerw	10,2	(0,4)
Razem	(37,3)	36,3

15. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2021			31 grudnia 2020		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	150,7	126,8	23,9	164,3	153,1	11,2
Zobowiązania inwestycyjne	4,3	4,3	0,0	0,2	0,2	-
Zobowiązania handlowe	49,2	49,2	0,0	78,1	78,1	-
Depozyty najemców	15,9	15,9	0,0	16,1	16,1	-
Zobowiązania publicznoprawne	23,9	0,0	23,9	11,2	-	11,2
Kaucje podwykonawców robót budowlanych/gwarancyjnych	26,1	26,1	0,0	26,3	26,3	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31,3	31,3	0,0	32,4	32,4	-
Kredyty obligacje i pożyczki	61,0	61,0	0,0	45,1	45,1	-
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	13,0	0,0	13,0	79,8	-	79,8
Leasing	1,6	1,6	0,0	17,7	17,7	-
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,4	0,4	-
Prawo do użytkowania wieczystego	1,4	1,4	0,0	17,2	17,2	-
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	17,0	0,0	17,0	3,9	0,0	3,9
Zobowiązania krótkoterminowe razem	243,3	189,4	53,9	310,8	215,9	94,9
Zobowiązania długoterminowe						
Kredyty i obligacje	1 124,0	1 124,0	0,0	1 086,0	1 086,0	-
Leasing	287,3	287,3	0,0	265,5	265,5	-
Leasing floty samochodowej	0,4	0,4	0,0	0,6	0,6	-
Prawo do użytkowania wieczystego	286,9	286,9	0,0	265,5	265,5	-
Pozostałe	1,7	1,7	0,0	3,3	3,3	-
Depozyty najemców	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,7	1,7	0,0	3,2	3,2	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	-
Zobowiązania długoterminowe razem	1 413,0	1 413,0	0,0	1 354,8	1 354,8	0,0
Zobowiązania razem	1 656,3	1 602,4	53,9	1 665,4	1 570,6	94,9

16. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji

Na dzień 31 marca 2021 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty oraz obligacje korporacyjne (1 185,0 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 153,5	706,4
Zaciągnięcie kredytu, emisja obligacji	35,1	1,9
Odsetki naliczone	6,7	4,9
Splata kapitału	(10,4)	-5,8
Splata odsetek	(4,1)	-3,2
Niezrealizowane różnice kursowe	4,3	32,2
Wycena kredytów w zamortyzowanym koszcie	0,0	0,1
Stan na koniec okresu	1 185,0	736,5

17. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiadała otrzymane zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 13,0 mln PLN.

18. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2021 niebadane				Objęcie kontroli	Stan na 31 marca 2021	Rezerwy długoterm	Rezerwy krótkoterm
	Stan na 1 stycznia 2021	Utworzenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie				
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	26,6	0,1	(0,2)		26,6	11,4	15,2	
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	23,7	17,7		(0,1)	41,3	17,5	23,8	
Odprawy dla zwalnianych pracowników	3,8	0,4			4,2	1,5	2,8	
Świadczenia pracownicze	31,4	2,4		(10,1)	23,7	1,6	22,1	
Pozostałe								
Razem	85,6	20,7	(0,2)	(10,2)	95,9	32,0	63,9	

Rezerwa	31 grudnia 2020 badane				Objęcie kontroli	31 grudnia 2020
	1 stycznia 2020	Utworzenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie		
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	34,0	0,7	(0,2)	(7,8)	-	26,7
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	9,6	30,5	(15,2)	(1,2)	-	23,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	-	-	-	-	-	-
Świadczenia pracownicze	2,8	2,3	(1,3)	-	-	3,8
Pozostałe	44,3	10,9	(1,3)	(22,5)	-	(31,4)
Razem	90,7	44,4	(17,9)	(31,5)	-	85,7

19. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przychody z najmu	47,3	46,6
Przychody z działalności deweloperskiej	78,7	78,5
Przychody z działalności budowlanej	36,9	37,1
Przychody z pozostałych działalności	2,3	2,3
<i>Działalność hotelowa</i>	1,5	1,4
<i>Usługi logistyczne</i> <i>(działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,0	0,0
<i>Pozostałe</i>	0,8	0,9
Przychody z działalności operacyjnej razem	165,3	164,5

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	0,0	0,0
Odszkodowania	0,1	0,2
Wynik na rozliczeniu transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,0
Aktualizacja wartości należności	2,2	0,2
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,2	0,4
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,4	0,1
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,0
Pozostałe	5,3	0,4
Pozostałe przychody razem	8,2	1,3

20. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	20,6	21,0
Koszty działalności deweloperskiej	53,7	65,1
Koszty działalności budowlanej	33,1	34,9
Koszty pozostałych działalności	7,1	3,3
<i>Działalność hotelowa</i>	5,5	1,9
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,3	0,3
<i>Pozostałe</i>	1,3	1,1
Koszty działalności operacyjnej razem	114,6	124,3

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych	3,6	2,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,2
Odszkodowania i kary	0,2	0,1
Pozostałe	4,8	0,6
Pozostałe koszty razem	8,7	3,8

21. Koszty według rodzaju

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Amortyzacja	2,3	0,9
Zużycie materiałów i energii	27,0	17,5
Usługi obce	51,9	65,3
Podatki i opłaty	3,9	5,5
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	22,1	19,1
Pozostałe koszty rodzajowe	1,4	1,0
Zmiana stanu produktów	20,0	27,4
Koszty działalności operacyjnej razem	128,6	136,7
Koszty administracyjne	(13,3)	(11,5)
Koszty sprzedaży	(0,8)	(0,9)
Koszt własny sprzedaży	114,6	124,3

22. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przychody odsetkowe	1,7	0,7
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,0	0,5
<i>Inne odsetki</i>	1,7	0,2
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	1,7	0,0
Różnice kursowe	2,0	5,3
Ujemna wartość firmy	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	5,4	6,0

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Koszty finansowania	9,1	7,8
<i>Kredyty i pożyczki</i>	3,5	3,3
<i>Prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	1,8	2,8
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	3,8	1,7
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,1
Różnice kursowe	3,0	1,2
Pozostałe koszty finansowe	0,0	0,0
Koszty finansowe razem	12,1	9,1

23. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Podatek bieżący	(14,6)	(2,1)
Podatek odroczony	7,0	(5,9)
Podatek dochodowy	(7,6)	(8,0)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2021	49,5	(79,5)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	2,2	4,7
31 marca 2021 niebadane	51,7	(74,8)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2020	49,7	(54,1)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(0,3)	(5,5)
31 marca 2020 niebadane	49,4	(59,6)

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco dokonuje analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważa ich wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazuje konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego z tego tytułu. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

24. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021	31 marca 2020
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	32,7	29,2
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,1	51,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,64 PLN	0,57 PLN

25. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, co może wiązać się z nałożeniem opłat legalizacyjnych na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Skarb Państwa RP jest podmiotem sprawującym kontrolę nad Grupą. W związku z powyższym transakcje pomiędzy podmiotami Grupy a Skarbem Państwa oraz jednostkami powiązanymi Skarbu Państwa podlegają ujawnieniu zgodnie z zasadami określonymi w MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa i podmiotów powiązanych	13,8	19,4

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,7	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,2
Razem	1,3	1,2

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie zakończonym 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie odnotowała żadnych istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

28. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres zakończony dnia 31 marca 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Tomasz Górnicki

Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski

Członek Zarządu
ds. Finansowych

Piotr Przednowek

Członek Zarządu
ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk

Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Katarzyna Suwała

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

Teresa Żołądek

Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

C. Kwartalna informacja finansowa za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 roku

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,0	1,3
Wartości niematerialne	0,4	0,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,9	2,8
Udziały w jednostkach zależnych	2 075,5	2 070,0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	439,1	354,3
Aktywa trwałe razem	2 519,9	2 428,9
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	6,0	6,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,1
Krótkoterminowe aktywa finansowe	26,9	30,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	180,5	266,9
Aktywa obrotowe razem	213,5	304,3
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	2 733,4	2 733,2
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(10,4)	(15,4)
Krótkoterminowe zadłużenie	(14,1)	(15,4)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(24,6)	(31,2)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(574,0)	(569,8)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3,2)	(2,7)
Rezerwy długoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania długoterminowe razem	(577,6)	(572,9)
Zobowiązania razem	(602,2)	(604,1)
Aktywa netto	2 131,2	2 129,1
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,0	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,0	0,0
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 929,0	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe	141,5	141,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	9,7	7,6
Kapitał własny ogółem	2 131,2	2 129,1

2. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,8	9,8
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(9,2)	(7,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(0,0)	15,0
Dywidendy	-	-
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	0,6	17,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,1)	(3,2)
Pozostałe przychody	5,2	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,7)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2,6	13,4
Przychody finansowe	3,4	4,3
Koszty finansowe	(4,5)	(1,8)
Zysk netto z działalności finansowej	(1,1)	2,5
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1,5	15,9
Podatek dochodowy	0,6	0,3
Zysk (strata) netto	2,1	16,2
Całkowite dochody ogółem	2,1	16,2

3. Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 1 marca 2021 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2021 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	7,6	2 129,1
Zysk netto za okres					2,1	2,1
Całkowite dochody ogółem za okres					2,1	2,1
Wypłata dywidendy						0,0
Emisja akcji						0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	0,0	0,0				0,0
Stan na 31 marca 2021 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	9,7	2 131,2
Stan na 1 stycznia 2020 roku	46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	2 148,6
Zysk netto za okres					16,2	16,2
Całkowite dochody ogółem za okres					16,2	16,2
Wypłata dywidendy					0,0	0,0
Emisja akcji						0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	4,2	(4,2)				0,0
Stan na 31 marca 2020 roku	51,0	4,2	1 929,0	119,2	65,6	2 164,8

4. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2021 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2021 niebadane	31 marca 2020 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	1,5	15,9
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(2,6)	(18,4)
Amortyzacja	0,4	0,3
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(14,5)
Różnice kursowe netto	0,0	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,5)	(3,7)
Koszty finansowania i różnice kursowe	4,4	1,7
Zmiana kapitału obrotowego	(4,9)	(1,7)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	(0,5)
Odpis z tyt. Utraty wartości aktywów finansowych	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1,1)	(2,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	45,3	48,4
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	0,0
Instrumenty finansowe	45,6	45,5
Odsetki z działalności inwestycyjnej	(0,3)	2,9
Dywidendy	0,0	0,0
Wyływy razem	(130,5)	(17,7)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	(0,1)
Pożyczki	(125)	(17,6)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(5,5)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(85,2)	30,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	0,0	0,0
Kredyty	0,0	0,0
Emisja akcji i innych papierów wartościowych	0,0	0,0
Wyływy razem	(0,1)	0,0
Kredyty	0,0	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto	(86,4)	28,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(86,4)	28,2
Środki pieniężne na początek okresu	266,9	34,0
Środki pieniężne na koniec okresu	180,5	62,2

5. Oświadczenia Zarządu Spółki

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsza kwartalna informacja finansowa i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy PHN.

Tomasz Górnicki

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski

Członek Zarządu ds. Finansowych

Piotr Przednowek

Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk

Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Katarzyna Suwała

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

Teresa Żołądek

Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

NIP 525-250-49-78, KRS 0000383595, REGON 142900541