

GRUPA KAPITAŁOWA  
**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI**  
SPÓŁKA AKCYJNA

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
za III kwartał 2023 roku



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022
	Stan na 30 września 2023	Stan na 31 grudnia 2022	Stan na 30 września 2023	Stan na 31 grudnia 2022
I. Przychody operacyjne	418,1	415,5	91,3	88,6
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53,0	133,0	11,6	28,4
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	4,6	75,5	1,0	16,1
IV. Zysk (strata) netto	(46,1)	54,4	(10,1)	11,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,2)	75,2	(0,5)	16,0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(105,4)	(118,3)	(23,0)	(25,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	107,7	(21,7)	23,5	(4,6)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	0,1	(64,8)	0,0	(13,8)
IX. Aktywa	4 696,8	4 584,8	1 013,2	977,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 460,0	1 284,9	315,0	274,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	862,7	875,2	186,1	186,6
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 352,6	2 407,3	507,5	513,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,0	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	(0,83)	0,60	(0,19)	0,13
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,95	47,00	10,32	10,02

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022
	Stan na 30 września 2023	Stan na 31 grudnia 2022	Stan na 30 września 2023	Stan na 31 grudnia 2022
I. Przychody operacyjne	28,9	29,9	6,3	6,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(26,6)	21,4	(5,8)	4,6
III. Zysk (strata) brutto	(26,6)	21,4	(5,8)	4,6
IV. Zysk (strata) netto	(33,3)	21,5	(7,3)	4,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16,2)	(10,9)	(3,5)	(2,3)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17,1	(42,1)	3,7	(9,0)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,4	39,5	0,1	8,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	1,3	(13,5)	0,3	(2,9)
IX. Aktywa	2 862,1	2 842,1	617,4	606,0
X. Zobowiązania długoterminowe	643,9	426,9	138,9	91,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	83,2	242,8	17,9	51,8
XII. Kapitał własny	2 135,0	2 172,4	460,6	463,2
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,0	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,65)	0,09	(0,15)	0,02
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	41,69	42,43	9,37	9,05

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy 30 września 2023 roku i okres 9 miesięcy 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 PLN/EUR;

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku: 4,5773 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 2022 roku do 30 września 2022 roku: 4,6880 PLN/EUR.

**SPIS TREŚCI**

<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>2</b>
<b>A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>6</b>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
<b>Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne o Spółce .....	10
2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	11
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
6. Założenie kontynuacji działalności .....	12
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	13
8. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	13
9. Nieruchomości inwestycyjne .....	15
10. Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe .....	16
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	16
13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	17
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	17
15. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych .....	18
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	18
17. Struktura zobowiązań .....	18
18. Zadłużenie .....	19
19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	20
20. Rezerwy .....	20
21. Kapitał podstawowy .....	20
22. Kapitał zapasowy .....	20
23. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	20
24. Przychody ze sprzedaży .....	21
25. Pozostałe przychody .....	21
26. Koszty działalności operacyjnej .....	21
27. Koszty według rodzaju .....	22
28. Przychody i koszty finansowe .....	22
29. Podatek dochodowy .....	23
30. Zysk na jedną akcję .....	23
31. Pozycje warunkowe .....	24
32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	24
33. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	24
34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej .....	25
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>27</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	28
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	29
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	30
Oświadczenia Zarządu Jednostki .....	31
<b>C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>33</b>
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	33
1.1 O Grupie kapitałowej .....	33
2. Struktura Grupy Kapitałowej .....	34

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Spis treści

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

---

3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej.....	35
3.1	Akwizycje i dezinwestycje.....	36
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie .....	36
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	37
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	37
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	37
4.3	Działalność budowlana.....	38
4.4	Działalność pozostała.....	38
4.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców .....	38
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	38
5.1	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych.....	38
5.2	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	39
5.3	Wskaźniki finansowe Grupy.....	39
5.4	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami .....	43
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	44
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	46
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	46
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	46
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	46
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	47
10.	Pozostałe informacje .....	47
10.1	Dywidendy.....	47
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	47
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	48
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	48
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	48
10.6	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.....	48
	<b>Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>49</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 roku

	Nota	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 776,8	3 735,3
Rzeczowe aktywa trwałe	10	186,6	201,9
Wartości niematerialne		1,2	0,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	118,8	121,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	13	4,3	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		40,7	58,8
Długoterminowe aktywa finansowe	11	60,9	84,7
Pozostałe aktywa trwałe		9,6	11,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>4 198,9</b>	<b>4 213,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy deweloperskie	12	156,3	122,7
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	194,3	125,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	1,2	0,6
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	50,0	22,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		88,5	88,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>490,3</b>	<b>359,2</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	7,6	12,4
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 696,8</b>	<b>4 584,8</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(153,1)	(207,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(575,9)	(567,2)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(21,4)	(13,3)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19	(31,1)	(3,9)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(48,7)	(45,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(32,5)	(37,9)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(862,7)</b>	<b>(875,2)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17	(947,0)	(781,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(303,8)	(307,8)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(156,9)	(143,3)
Rezerwy długoterminowe	20	(21,5)	(21,7)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(30,8)	(30,5)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 460,0)</b>	<b>(1 284,9)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(2 322,7)</b>	<b>(2 160,1)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 374,1</b>	<b>2 424,7</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		0,0	0,0
Kapitał zapasowy	22	2 126,7	2 122,6
Pozostałe kapitały rezerwowe		22,7	30,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	152,0	202,8
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 352,6</b>	<b>2 407,3</b>
Udziały niekontrolujące		21,5	17,4
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 374,1</b>	<b>2 424,7</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>4 696,8</b>	<b>4 584,8</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	24	183,0	149,5	64,7	50,9
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(74,5)	(64,7)	(25,1)	(20,8)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>108,5</b>	<b>84,8</b>	<b>39,6</b>	<b>30,1</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	26,1	56,2	10,5	1,3
Koszty działalności deweloperskiej	26	(22,1)	(46,6)	(7,8)	(1,1)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>4,0</b>	<b>9,6</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>
Przychody z działalności budowlanej	24	177,8	181,5	52,0	58,2
Koszty działalności budowlanej	26	(169,3)	(180,7)	(49,2)	(55,6)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>8,5</b>	<b>0,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	31,2	28,3	10,6	11,5
Koszty pozostałej działalności	26	(27,6)	(25,0)	(8,8)	(8,7)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>1,8</b>	<b>2,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(49,2)	(41,5)	(14,7)	(12,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(26,3)	66,2	66,5	5,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości		0,6	1,5	0,0	1,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(1,5)	(3,2)	0,8	(1,6)
Pozostałe przychody	25	7,8	13,8	0,7	6,8
Pozostałe koszty	26	(3,0)	(2,3)	(1,1)	(0,5)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>53,0</b>	<b>133,0</b>	<b>99,1</b>	<b>35,3</b>
Przychody finansowe	28	44,5	3,6	1,8	1,5
Koszty finansowe	28	(97,0)	(61,1)	(60,5)	(28,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		4,1	0,0	0,1	0,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>4,6</b>	<b>75,5</b>	<b>40,5</b>	<b>8,0</b>
Podatek dochodowy	29	(50,7)	(21,1)	(19,3)	(1,4)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(46,1)</b>	<b>54,4</b>	<b>21,2</b>	<b>6,6</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(46,1)</b>	<b>54,4</b>	<b>21,2</b>	<b>6,6</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		(9,2)	21,8	(2,1)	12,9
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		1,2	(1,5)	0,6	(0,8)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(8,0)</b>	<b>20,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>12,1</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(54,1)</b>	<b>74,7</b>	<b>19,7</b>	<b>18,7</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(42,6)	54,6	22,7	4,9
akcjonariuszom niekontrolującym		(3,5)	(0,2)	(1,5)	1,7
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(50,6)	74,9	21,2	17,0
akcjonariuszom niekontrolującym		(3,5)	(0,2)	(1,5)	1,7
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	(0,83)	1,07	0,45	0,10

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)</b>		51,2	0,0	2 122,6	30,7	202,8	2 407,3	17,4	2 424,7
Zysk netto						(42,6)	(42,6)	(3,5)	(46,1)
Pozostałe całkowite dochody					(8,0)		(8,0)		(8,0)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					<b>(8,0)</b>	<b>(42,6)</b>	<b>(50,6)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(54,1)</b>
Emisja udziałów								7,6	7,6
Wyplata dywidendy	23					(4,1)	(4,1)		(4,1)
Transfer pomiędzy kapitałami				4,1		(4,1)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>		51,2	0,0	2 126,7	22,7	152,0	2 352,6	21,5	2 374,1
<b>Stan na 1 stycznia 2022 roku (zbadane)</b>		51,1	0,1	2 067,0	9,7	246,1	2 374,0	18,2	2 392,2
Zysk netto						54,6	54,6	(0,2)	54,4
Pozostałe całkowite dochody					20,3		20,3		20,3
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					<b>20,3</b>	<b>54,6</b>	<b>74,9</b>	<b>(0,2)</b>	<b>74,7</b>
Wyplata dywidendy	23					(18,5)	(18,5)		(18,5)
Transfer pomiędzy kapitałami		0,1	(0,1)	55,6		(55,6)			0,0
<b>Stan na 30 września 2022 roku (niebadane)</b>		51,2	0,0	2 122,6	30,0	226,6	2 430,4	18,0	2 448,4

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone	
		30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>4,6</b>	<b>75,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		5,9	5,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		26,3	(66,2)
Wynik na zbyciu aktywów		(0,6)	(1,5)
Różnice kursowe netto		(10,9)	30,2
Koszty finansowania		62,8	30,5
Zmiana kapitału obrotowego	15	(66,9)	12,2
Podatek dochodowy zapłacony		(16,8)	(7,0)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(2,7)	(4,4)
Udział w zyskach jednostek współzależnych		(4,1)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(1,0)	0,0
Inne korekty		1,2	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2,2)</b>	<b>75,2</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		5,4	6,5
Obligacje i pożyczki		10,0	0,0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,2	0,0
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(118,3)	(122,3)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2,5)	(2,5)
Pożyczki		(0,2)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(105,4)</b>	<b>(118,3)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Kredyty		262,6	65,6
Emisja obligacji		189,6	0,0
Kredyty		(146,5)	(24,2)
Obligacje		(129,6)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,0)	(2,2)
Koszty finansowania		(63,3)	(42,4)
Dywidendy		(4,1)	(18,5)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>107,7</b>	<b>(21,7)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>0,1</b>	<b>(64,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>0,1</b>	<b>(64,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>88,4</b>	<b>135,3</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>88,5</b>	<b>70,5</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 12 jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej PHN S.A. oraz jej jednostki zależne (łącznie „Grupa”). Podmiotem kontrolującym PHN S.A. na dzień bilansowy był Skarb Państwa.

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Katowicach.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym i handlowym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych oraz kilkuletnie doświadczenie w sektorze logistycznym. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość.

Akcje PHN S.A. od 13 lutego 2013 roku są notowane na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w systemie notowań ciągłych.

Na dzień 30 września 2023 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota 2).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50 % udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.), która będzie realizowała projekt joint venture polegający na realizacji inwestycji logistyczno - magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomościach należących do Grupy położonych w Zgorzelcu. W wyniku tej transakcji Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

### 3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

Czas działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

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

#### 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie pozycje odroczone	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonech	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe	1 stycznia 2024
Zmiany do MSSF 16	Zobowiązania leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 7 i MSSF 7	Zmiany dotyczą ujawniania wpływu ustaleń finansowania dostawców na ich zobowiązania, przepływy pieniężne i ekspozycję na ryzyko płynności	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 12	Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 21	Brak możliwości wymiany walut	1 stycznia 2025

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

#### 5. 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 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. 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.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku/straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych;
- ✓ zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości;
- ✓ zmiany do MSR 8 „Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i błędy” – zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów;
- ✓ zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji;
- ✓ zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

## 6. Założenie kontynuacji działalności

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. Przygotowanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo - gospodarczej.

Na dzień 30 września 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 372,4 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszt odsetek od obligacji w kwocie ok. 56,3 mln PLN – płatności w ciągu roku od dnia bilansowego;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 131,8 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 31 marca 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe. Prace prowadzone są bez opóźnień zgodnie z założonym harmonogramem;
- ✓ kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 14,1 mln PLN z limitem w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 30 listopada 2023 roku. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 63,2 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 28 czerwiec 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu;
- ✓ kredyt budowlany w wysokości do 62,6 mln EUR, którego wykorzystanie na koniec września 2023 roku wyniosło 258,1 mln PLN. Grupa podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 70,0 mln EUR, którego celem jest refinansowanie kredytu budowlanego na zasadzie konwersji. W wyniku konwersji zakładane jest pozyskanie dodatkowego finansowania w kwocie blisko 40,0 mln PLN. Ostateczny termin spłaty kredytu inwestycyjnego zgodnie z podpisaną umową kredytową przypada na dzień 31 grudnia 2028 roku.

W ramach programu emisji obligacji, w dniu 23 maja 2023 roku, Spółka dokonała emisji 220.000 obligacji serii C w kwocie 220,0 mln PLN w celu przede wszystkim refinansowania obligacji serii A. W czerwcu 2023 roku Grupa zawarła umowę refinansowania kredytu inwestycyjnego dla projektu logistycznego w kwocie 28,3 mln EUR z terminem wymagalności/ostatecznej spłaty do 30 czerwca 2028 roku, równocześnie dnia 30 czerwca 2023 roku spłacając zobowiązania kredytowe w kwocie 17,1 mln EUR. W dniu 8 września 2023 roku Spółka zawarła z bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, który podwyższy dostępny limit z 50,0 mln PLN do 150,0 mln PLN.

Dodatkowo Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami, gdzie posiada już wstępne oferty (z uzgodnionymi warunkami finansowymi) na refinansowanie ukończonych projektów nieruchomościowych, m.in. dotyczące:

- ✓ pozyskania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 70,0 mln PLN. Grupa posiada wstępną ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe i przewiduje wpływ środków w pierwszym półroczu 2024 roku;
- ✓ pozyskania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 40,0 mln PLN. Grupa posiada wstępną ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe i przewiduje wpływ środków w pierwszym półroczu 2024 roku.

Grupa posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec września 2023 roku wyniosło 545,0 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę emisje obligacji serii B oraz serii C, a także biorąc pod uwagę bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji, Zarząd dopuszcza w dającej się przewidzieć przyszłości zwiększenie wykorzystania Programu Emisji Obligacji.

Grupa posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań oraz pozyskiwania środków na finansowanie działalności, a generowane przepływy finansowe z działalności operacyjnej umożliwiają pokrycie zapotrzebowania na wydatki związane z nakładami inwestycyjnymi projektów mieszkaniowych.

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2023 i 2024 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyień w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, że nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości będą kontynuować działalność.

## **7. 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.

## **8. 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, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze, inwestorstwo zastępcze.

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.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane) i na dzień 30 września 2023 roku (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	183,0	26,1	211,4	31,2	0,0	(33,6)	418,1
Koszty działalności	(74,5)	(21,6)	(200,4)	(27,6)	0,0	30,6	(293,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>108,5</b>	<b>4,5</b>	<b>11,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,0)</b>	<b>124,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(30,4)	(2,6)	(5,9)	(0,5)	(9,8)	0,0	(49,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(26,7)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	(26,3)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,2)	0,0	(0,3)	0,0	0,0	0,0	(1,5)
Pozostałe przychody	1,1	5,6	0,8	0,3	0,0	0,0	7,8
Pozostałe koszty	(2,0)	(0,1)	(0,2)	(0,7)	0,0	0,0	(3,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>49,9</b>	<b>7,4</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>53,0</b>
Przychody finansowe	46,6	0,0	0,1	0,9	0,0	(3,1)	44,5
Koszty finansowe	(88,2)	(0,3)	(1,0)	(10,4)	(0,2)	3,1	(97,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	0,0	4,1
Podatek dochodowy	(49,3)	(1,3)	(1,4)	1,3	0,0	0,0	(50,7)
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(41,0)</b>	<b>5,8</b>	<b>3,1</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(46,1)</b>
Aktywa segmentu	4 082,0	308,9	99,4	172,2	35,5	(1,2)	4 696,8
Zobowiązania segmentu	2 063,0	55,4	76,6	101,1	26,6	0,0	2 322,7
Nakłady inwestycyjne	52,6	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,3)	52,3
Amortyzacja	0,1	0,0	1,0	3,6	1,1	0,0	5,8

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2022 roku (zbadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	149,5	56,2	213,3	28,3	0,0	(31,8)	415,5
Koszty działalności	(64,7)	(46,6)	(180,7)	(25,0)	0,0	0,0	(317,0)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>84,8</b>	<b>9,6</b>	<b>32,6</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>(31,8)</b>	<b>98,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(27,9)	(1,6)	(5,3)	(0,6)	(6,1)	0,0	(41,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	55,7	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5	66,2
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,2)	0,0	0,1	(0,1)	0,0	0,0	(3,2)
Pozostałe przychody	8,4	0,7	1,6	3,0	0,1	0,0	13,8
Pozostałe koszty	(0,2)	(1,2)	(0,9)	0,0	0,0	0,0	(2,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>119,1</b>	<b>7,5</b>	<b>28,1</b>	<b>5,6</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(21,3)</b>	<b>133,0</b>
Przychody finansowe	2,1	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	3,6
Koszty finansowe	(54,8)	(0,3)	(0,5)	(5,3)	(0,2)	0,0	(61,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	(21,3)	(1,4)	0,5	(0,1)	1,2	0,0	(21,1)
<b>Wynik segmentu</b>	<b>45,1</b>	<b>5,8</b>	<b>29,6</b>	<b>0,2</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(21,3)</b>	<b>54,4</b>
Aktywa segmentu	4 000,0	282,3	97,1	192,0	27,9	(14,5)	4 584,8
Zobowiązania segmentu	1 897,6	39,9	89,8	110,1	22,7	0,0	2 160,1
Nakłady inwestycyjne	122,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	122,3
Amortyzacja	0,0	0,0	1,5	3,4	1,0	0,0	5,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 776,8	3 052,9
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,0	682,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 776,8</b>	<b>3 735,3</b>

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 735,3</b>	<b>3 453,1</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	52,3	122,3
Skapitalizowane koszty finansowe	14,1	23,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(26,3)	66,2
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	11,1	0,0
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	9,8	1,1
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	0,0	(7,1)
Przeniesienie do/z aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	(2,0)
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	(19,5)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 776,8</b>	<b>3 657,3</b>

### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 29,2 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz 93,7 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 23,1 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku oraz 28,6 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 483,9	3 456,4
Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane rozłącznie	304,9	293,7
Wakacje czynszowe	(12,0)	(14,8)
<b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 776,8</b>	<b>3 735,3</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	183,0	149,5
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(74,5)	(64,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(26,3)	66,2
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	1,5
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	5,4	6,5
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	(4,8)	(5,0)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>82,8</b>	<b>152,5</b>

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>201,9</b>	<b>206,2</b>
Nabycie	2,5	2,1
Amortyzacja	(5,7)	(5,6)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(0,1)	0,0
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(11,1)	0,0
Przeniesienie do wartości niematerialnych i prawnych	(0,9)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>186,6</b>	<b>202,7</b>

## 11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują głównie rachunki zabezpieczające oraz depozyty, kaucje od kontrahentów, które nie mogą być wykorzystywane w celu bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym. Depozyty zablokowane krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) w kwocie 10,7 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>50,0</b>	<b>22,0</b>
Kaucje	6,7	7,4
Depozyty zablokowane	34,3	8,8
Wycena instrumentów pochodnych	3,3	5,7
Rachunki powiernicze	5,7	0,1
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>60,9</b>	<b>84,7</b>
Kaucje	7,3	10,1
Depozyty zablokowane	24,4	49,3
Wycena instrumentów pochodnych	18,5	25,3
Pożyczki udzielone	10,7	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>110,9</b>	<b>106,7</b>

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>156,3</b>	<b>122,7</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	58,3	55,0
Produkcja w toku	79,2	27,5
Wyroby gotowe	12,5	30,3
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6,3	9,9
<b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>118,8</b>	<b>121,1</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	115,5	118,7
Produkcja w toku	1,8	1,7
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,5	0,7
<b>Zapasy deweloperskie</b>	<b>275,1</b>	<b>243,8</b>



Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>243,8</b>	<b>278,7</b>
Nakłady na budowę	55,1	42,7
Zbycie lokali	(24,8)	(45,9)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	7,1
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	1,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>275,1</b>	<b>282,6</b>

### 13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50 % udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.). Na mocy tej umowy spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. stała się jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,2 mln PLN. W ramach tymczasowego rozliczenia szacowany wpływ transakcji zbycia na wynik Grupy to 0,2 mln PLN. Za okres 9 miesięcy 2023 roku kończących się 30 września 2023 roku spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. odnotowała zysk w wysokości 7,9 mln PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>194,3</b>	148,9	45,4	<b>125,5</b>	66,5	59,0
Należności handlowe	<b>59,1</b>	59,1	0,0	<b>54,6</b>	54,6	0,0
Należności publicznoprawne	<b>32,8</b>	0,0	32,8	<b>44,4</b>	0,0	44,4
Wakacje czynszowe	<b>7,1</b>	7,1	0,0	<b>8,0</b>	8,0	0,0
Przedpłaty	<b>8,7</b>	0,0	8,7	<b>11,4</b>	0,0	11,4
Aktywo z tytułu umów	<b>3,9</b>	0,0	3,9	<b>3,2</b>	0,0	3,2
Pozostałe należności	<b>0,4</b>	0,4	0,0	<b>0,7</b>	0,7	0,0
Pozostałe aktywa	<b>82,3</b>	82,3	0,0	<b>3,2</b>	3,2	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>1,2</b>	0,0	1,2	<b>0,6</b>	0,0	0,6
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>195,5</b>	<b>148,9</b>	<b>46,6</b>	<b>126,1</b>	<b>66,5</b>	<b>59,6</b>

Pozycja „Pozostałe aktywa” odzwierciedla należności wynikające z udziału najemców w wykonanych pracach aranżacyjnych.

	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Stan należności handlowych brutto</b>	<b>107,8</b>	<b>101,6</b>
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(48,7)	(47,0)
<b>Stan należności handlowych netto</b>	<b>59,1</b>	<b>54,6</b>

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>47,0</b>	<b>42,3</b>
Utworzenie odpisu	7,0	6,2
Rozwiązanie odpisu	(5,5)	(3,0)
Wykorzystanie odpisu	0,2	0,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>48,7</b>	<b>45,9</b>

## 15. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyjasnienie niektórych korekt przeplywów z dzialalności operacyjnej w sprawozdaniu z przeplywów pieniężnych:

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przeplywów pieniężnych	9 miesięcy zakończzone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(30,0)	(1,0)
Zmiana stanu należności	10,3	(15,0)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3,8)	(7,4)
Zmiana stanu zobowiązań	(37,8)	45,0
Zmiana stanu rezerw	(5,6)	(9,4)
<b>Razem</b>	<b>(66,9)</b>	<b>12,2</b>

W ramach programu emisji obligacji, w dniu 23 maja 2023 roku, Spółka dokonala emisji obligacji serii C w kwocie 220,0 mln PLN. Jednocześnie dokonala wykupu obligacji serii A w kwocie 129,6 mln PLN oraz nabyła w celu umorzenia obligacje serii A na kwote 30,4 mln PLN. Obligatariusze obligacji serii A, którzy zlozyli zapisy na obligacje serii C, dokonali rozliczenia zakupu poprzez platnosc obligacjami serii A.

## 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedazy

	9 miesięcy zakończzone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzien 1 stycznia</b>	<b>12,4</b>	<b>12,4</b>
Przeniesienie z nieruchomosci inwestycyjnych	0,0	7,2
Przeniesienie do nieruchomosci inwestycyjnych	0,0	(5,2)
Zbycie	(4,8)	(5,0)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7,6</b>	<b>9,4</b>

## 17. Struktura zobowiazan

Struktura zobowiazan	30 września 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiazania krótkoterminowe</b>						
Krótkoterminowe zadluzenie	<b>575,9</b>	575,9	0,0	<b>567,2</b>	567,2	0,0
Kredyty	<b>521,6</b>	521,6	0,0	<b>374,7</b>	374,7	0,0
Obligacje	<b>54,0</b>	54,0	0,0	<b>192,5</b>	192,5	0,0
Pozyczki	<b>0,3</b>	0,3	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Leasing	<b>21,4</b>	21,4	0,0	<b>13,3</b>	13,3	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>0,6</b>	0,6	0,0	<b>0,5</b>	0,5	0,0
Prawo do uzytkowania wieczystego	<b>20,8</b>	20,8	0,0	<b>12,8</b>	12,8	0,0
Zobowiazania handlowe oraz pozostałe zobowiazania	<b>153,1</b>	140,7	12,4	<b>207,0</b>	195,3	11,7
Zobowiazania handlowe i inwestycyjne	<b>87,0</b>	87,0	0,0	<b>149,7</b>	149,7	0,0
Kaucje otrzymane	<b>35,0</b>	35,0	0,0	<b>25,9</b>	25,9	0,0
Zobowiazania publicznoprawne	<b>12,4</b>	0,0	12,4	<b>11,7</b>	0,0	11,7
Zobowiazanie z tytuliu umów	<b>6,6</b>	6,6	0,0	<b>7,0</b>	7,0	0,0
Pozostałe zobowiazania krótkoterminowe	<b>12,1</b>	12,1	0,0	<b>12,7</b>	12,7	0,0
Zobowiazania z tytuliu podatku dochodowego	<b>48,7</b>	0,0	48,7	<b>45,9</b>	0,0	45,9
Zaliczki związane z dzialalnością deweloperską	<b>31,1</b>	0,0	31,1	<b>3,9</b>	0,0	3,9
<b>Zobowiazania krótkoterminowe razem</b>	<b>830,2</b>	<b>738,0</b>	<b>92,2</b>	<b>837,3</b>	<b>775,8</b>	<b>61,5</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Struktura zobowiązań	30 września 2023			31 grudnia 2022		
	niebadane			zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zadłużenie	<b>947,0</b>	947,0	0,0	<b>781,6</b>	781,6	0,0
Kredyty	<b>423,6</b>	423,6	0,0	<b>461,2</b>	461,2	0,0
Obligacje	<b>505,5</b>	505,5	0,0	<b>295,6</b>	295,6	0,0
Pożyczki	<b>17,9</b>	17,9	0,0	<b>24,8</b>	24,8	0,0
Leasing	<b>303,8</b>	303,8	0,0	<b>307,8</b>	307,8	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>1,1</b>	1,1	0,0	<b>0,6</b>	0,6	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>302,7</b>	302,7	0,0	<b>307,2</b>	307,2	0,0
Pozostałe	<b>30,8</b>	30,8	0,0	<b>30,5</b>	30,5	0,0
Kaucje otrzymane	<b>25,6</b>	25,6	0,0	<b>25,9</b>	25,9	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>4,7</b>	4,7	0,0	<b>4,6</b>	4,6	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	<b>0,5</b>	0,5	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 281,6</b>	<b>1 281,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 119,9</b>	<b>1 119,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>2 111,8</b>	<b>2 019,6</b>	<b>92,2</b>	<b>1 957,2</b>	<b>1 895,7</b>	<b>61,5</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (945,2 mln PLN), obligacje korporacyjne (559,5 mln PLN) oraz pożyczki (18,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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

W dniu 16 maja 2023 roku Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 220 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 220 000 000 PLN. Oprocentowanie obligacji ustalono jako zmienne w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,95%. W dniu 23 maja 2023 roku Spółka wyemitowała 220 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 220 000 000 PLN.

W dniu 27 czerwca 2023 roku spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na refinansowanie centrum logistycznego Parzniew na kwotę 28,3 mln EUR, obowiązującego do 30 czerwca 2028 roku. W dniu 30 czerwca 2023 roku spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. spłaciła zobowiązania kredytowe w kwocie 17,1 mln EUR z tytułu umowy kredytów budowlanego i inwestycyjnego.

W dniu 29 września 2023 roku spółka PHN SPV 15 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przedłużyła umowę kredytu inwestycyjnego, zmienioną późniejszymi aneksami, zawartą z Santander Bank Polska S.A. z dnia 28 października 2015 roku - zgodnie z zapisami umowy kredyt został przedłużony do 31 marca 2025 roku na dotychczasowych warunkach.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku spółka PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna uruchomiła kredyt budowlany w kwocie 31,0 mln EUR zgodnie z zawartą w dniu 26 października 2022 roku umową kredytu budowlanego oraz inwestycyjnego. Na dzień 30 września 2023 roku łączna kwota uruchomionego kredytu to 55,7 mln EUR.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 348,8</b>	<b>1 201,2</b>
Zaciągnięcie finansowania	482,6	65,6
Odsetki naliczone	67,6	45,2
Spłata kapitału	(306,5)	(24,2)
Spłata odsetek	(50,3)	(30,8)
Niezrealizowane różnice kursowe	(11,7)	30,2
Umorzenie pożyczki	0,0	(3,0)
Konwersja kapitału na kapitał mniejszości	(7,6)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 522,9</b>	<b>1 284,2</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 57,0 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 26,1 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2022 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 82,1 mln PLN.

## 20. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	29,4	12,5	16,9	27,8	12,5	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,3	3,1	0,2	10,1	3,0	7,1
Świadczenia pracownicze	4,1	2,2	1,9	5,0	2,2	2,8
Pozostałe	17,2	3,7	13,5	16,7	4,0	12,7
<b>Razem</b>	<b>54,0</b>	<b>21,5</b>	<b>32,5</b>	<b>59,6</b>	<b>21,7</b>	<b>37,9</b>

## 21. Kapitał podstawowy

	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</b>

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

## 22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2023 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN;
- ✓ podziału zysku w kwocie 195,9 mln PLN.

## 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2023 roku w kwocie 152,0 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 202,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku w związku z:

- ✓ poniesieniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2023 roku straty netto przypadającej jednostce dominującej w kwocie 42,6 mln PLN;
- ✓ wypłatą dywidendy za rok 2022 w kwocie 4,1 mln PLN;
- ✓ przeniesieniem wyniku za rok 2022 w kwocie 4,1 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 24. Przychody ze sprzedaży

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Przychody z umów z klientami	278,5	296,9	88,6	80,9
Przychody z najmu	139,6	118,6	49,2	41,0
<b>Razem przychody</b>	<b>418,1</b>	<b>415,5</b>	<b>137,8</b>	<b>121,9</b>

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	183,0	149,5	64,7	50,9
Przychody z działalności deweloperskiej	26,1	56,2	10,5	1,3
Przychody z działalności budowlanej	177,8	181,5	52,0	58,2
Przychody z pozostałych działalności	31,2	28,3	10,6	11,5
<i>Działalność hotelowa</i>	25,1	23,9	7,5	9,4
<i>Pozostałe</i>	6,1	4,4	3,1	2,1
<b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>	<b>418,1</b>	<b>415,5</b>	<b>137,8</b>	<b>121,9</b>

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Polska</b>	<b>365,6</b>	<b>365,6</b>	<b>123,1</b>	<b>110,3</b>
<i>Najem</i>	183,0	149,5	64,7	50,9
<i>Działalność deweloperska</i>	26,1	56,2	10,5	1,3
<i>Działalność budowlana</i>	125,3	131,6	37,3	46,6
<i>Pozostała działalność</i>	31,2	28,3	10,6	11,5
<b>Niemcy</b>	<b>52,5</b>	<b>49,9</b>	<b>14,7</b>	<b>11,6</b>
<i>Działalność budowlana</i>	52,5	49,9	14,7	11,6
<b>Razem przychody</b>	<b>418,1</b>	<b>415,5</b>	<b>137,8</b>	<b>121,9</b>

## 25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Odszkodowania	1,2	1,4	0,4	0,7
Rozwiązane pozostałych rezerw	5,9	7,5	0,1	2,0
Umorzenie pożyczki PFR	0,0	3,0	0,0	3,0
Pozostałe	0,7	1,9	0,2	1,1
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>7,8</b>	<b>13,8</b>	<b>0,7</b>	<b>6,8</b>

## 26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	74,5	64,7	25,1	20,8
Koszty działalności deweloperskiej	22,1	46,6	7,8	1,1
Koszty działalności budowlanej	169,3	180,7	49,2	55,6
Koszty pozostałych działalności	27,6	25,0	8,8	8,7
<i>Działalność hotelowa</i>	23,8	21,8	7,4	7,5
<i>Pozostałe</i>	3,8	3,2	1,4	1,2
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>293,5</b>	<b>317,0</b>	<b>90,9</b>	<b>86,2</b>

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Odszkodowania i kary	0,7	0,7	0,0	0,5
Pozostałe	2,1	1,6	1,0	0,0
Darowizny	0,1	0,0	0,1	0,0
Zawiązanie rezerw	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>

## 27. Koszty według rodzaju

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Amortyzacja	5,8	5,9	1,9	2,1
Zużycie materiałów i energii	90,6	84,5	23,9	24,5
Usługi obce	211,5	192,5	66,9	42,7
Podatki i opłaty	18,6	15,5	6,5	5,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	76,2	84,9	25,8	32,4
Pozostałe koszty rodzajowe	13,4	11,4	3,3	4,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,3	0,1	0,1	0,0
Zmiana stanu produktów	(73,7)	(36,3)	(22,8)	(12,4)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>342,7</b>	<b>358,5</b>	<b>105,6</b>	<b>98,5</b>
Koszty administracyjne	(47,3)	(38,6)	(14,1)	(11,4)
Koszty sprzedaży	(1,9)	(2,9)	(0,6)	(0,9)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>293,5</b>	<b>317,0</b>	<b>90,9</b>	<b>86,2</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Przychody odsetkowe	2,8	0,6	1,2	0,0
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,9	0,1	0,5	0,0
<i>Inne odsetki</i>	1,9	0,5	0,7	0,0
Różnice kursowe	40,6	2,1	0,0	1,5
Pozostałe przychody finansowe	1,1	0,9	0,6	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>44,5</b>	<b>3,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Koszty finansowania	57,4	27,5	26,7	5,9
<i>Kredyty i pożyczki</i>	24,8	18,6	13,3	2,9
<i>Leasing</i>	9,2	8,9	3,1	3,0
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	23,4	0,0	10,3	0,0
Różnice kursowe	33,6	32,2	31,3	22,5
Pozostałe koszty finansowe	6,0	1,3	2,5	0,4
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>97,0</b>	<b>61,1</b>	<b>60,5</b>	<b>28,8</b>

W okresie 9 miesięcy 2023 roku zmniejszyła się wartość kapitalizowanych odsetek od wyemitowanych papierów wartościowych, których część zaczęto rozpoznawać w kosztach finansowych w związku z pozyskaniem kredytu inwestycyjnego.

## 29. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Podatek bieżący	(19,0)	(6,8)	(5,7)	(0,5)
Podatek odroczony	(31,7)	(14,3)	(13,6)	(0,9)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(50,7)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(19,3)</b>	<b>(1,4)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2023	58,8	(143,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(18,1)	(13,6)
<b>30 września 2023 niebadane</b>	<b>40,7</b>	<b>(156,9)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2022	48,1	(101,7)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	8,1	(22,4)
<b>30 września 2022 niebadane</b>	<b>56,2</b>	<b>(124,1)</b>

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. 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.

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 września 2023 roku wartość zobowiązania to 47,0 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 18,3 mln PLN. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

## 30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	(42,6)	54,6	22,7	4,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(0,83)	1,07	0,45	0,10

### 31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 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, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanyymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 17,9 mln PLN.

#### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>62,4</b>	<b>44,2</b>	<b>25,4</b>	<b>15,1</b>

Rozliczone koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Koszty do Skarbu Państwa</b>	<b>19,5</b>	<b>9,4</b>	<b>5,6</b>	<b>3,0</b>

Wzrost kosztów finansowych w stosunku do okresu porównywalnego spowodowane jest wzrostem stóp procentowych oraz salda zadłużenia.

Zobowiązania	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Zobowiązania do Skarbu Państwa</b>	<b>592,1</b>	<b>488,6</b>

#### Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	2,4	1,9	0,6	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,9	0,9	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,3	0,3	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,1	0,1
<b>Razem</b>	<b>4,0</b>	<b>3,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>

#### Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) o saldzie na dzień bilansowy 10,7 mln PLN.

### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.



### **34. 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 skrócone 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.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 22 listopada 2023 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Michał Duda**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

## B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 roku

	30 września 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,6	0,7
Wartości niematerialne	0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,9	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,8
Udziały w jednostkach zależnych	2 143,7	2 143,7
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	690,0	688,7
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2 836,3</b>	<b>2 834,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,6	2,8
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21,0	4,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2,2	0,9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>25,8</b>	<b>8,1</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 862,1</b>	<b>2 842,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(14,7)	(14,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	(68,4)	(228,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,1)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(83,2)</b>	<b>(242,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(635,9)	(424,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5,9)	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(1,8)	(2,6)
Rezerwy długoterminowe	(0,3)	(0,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(643,9)</b>	<b>(426,9)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(727,1)</b>	<b>(669,7)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 135,0</b>	<b>2 172,4</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,0	0,0
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	185,8
Niepodzielone zyski zatrzymane	(33,3)	4,6
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>2 135,0</b>	<b>2 172,4</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 862,1</b>	<b>2 842,1</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	28,9	29,9	9,6	10,3
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(34,8)	(31,5)	(11,5)	(10,4)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(22,7)	0,0	0,0	0,0
Dywidendy	0,6	22,9	0,6	22,9
Przychody finansowe	62,1	40,8	15,7	17,1
Koszty finansowe	(52,3)	(33,9)	(15,9)	(15,4)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,8)	0,0	0,4
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>(18,2)</b>	<b>27,4</b>	<b>(1,5)</b>	<b>24,9</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,4)	(6,1)	(3,0)	(1,1)
Pozostałe przychody	0,0	0,1	0,0	0,1
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(26,6)</b>	<b>21,4</b>	<b>(4,5)</b>	<b>23,9</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(26,6)</b>	<b>21,4</b>	<b>(4,5)</b>	<b>23,9</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(6,7)</b>	<b>0,1</b>	<b>(1,8)</b>	<b>0,0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(33,3)</b>	<b>21,5</b>	<b>(6,3)</b>	<b>23,9</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(33,3)</b>	<b>21,5</b>	<b>(6,3)</b>	<b>23,9</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	(0,65)	0,42	(0,12)	0,47

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)</b>	<b>51,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 930,8</b>	<b>185,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2 172,4</b>
Zysk netto za okres					(33,3)	(33,3)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					<b>(33,3)</b>	<b>(33,3)</b>
Wypłata dywidendy					(4,1)	(4,1)
Emisja akcji					0,0	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami				0,5	(0,5)	0,0
<b>Stan na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>	<b>51,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 930,8</b>	<b>186,3</b>	<b>(33,3)</b>	<b>2 135,0</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2022 roku (zbadane)</b>	<b>51,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1 930,8</b>	<b>131,6</b>	<b>72,7</b>	<b>2 186,3</b>
Zysk netto za okres					21,5	21,5
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					<b>21,5</b>	<b>21,5</b>
Wypłata dywidendy					(18,5)	(18,5)
Emisja akcji					0,0	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	0,1	(0,1)		54,2	(54,2)	0,0
<b>Stan na 30 września 2022 roku (niebadane)</b>	<b>51,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 930,8</b>	<b>185,8</b>	<b>21,5</b>	<b>2 189,3</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku**

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2023 niebadane	30 września 2022 niebadane
<b>Przebiegły srodków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(26,6)</b>	<b>21,4</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		
Amortyzacja	0,5	0,6
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	22,8	0,0
Różnice kursowe netto	1,2	(1,9)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(44,3)	(38,8)
Koszty finansowania	47,1	32,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,3)	(24,7)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	(0,3)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	(15,8)	0,8
<b>Przebiegły pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(10,9)</b>
<b>Przebiegły srodków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaz obligacji / spłata pożyczek	130,8	50,2
Odsetki z działalności inwestycyjnej	9,5	3,8
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0,2	0,0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	(0,3)
Pozyczki	(123,4)	(95,8)
<b>Przebiegły pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>17,1</b>	<b>(42,1)</b>
<b>Przebiegły srodków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	3,9	79,3
Emisja obligacji	189,6	0,0
Kredyty i pożyczki	(31,3)	(7,7)
Obligacje	(129,6)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	0,0
Koszty finansowania	(27,9)	(13,6)
Dywidendy	(4,1)	(18,5)
<b>Przebiegły pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>0,4</b>	<b>39,5</b>
<b>Przebiegły pieniężne netto</b>	<b>1,3</b>	<b>(13,5)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu srodków pieniężnych</b>	<b>1,3</b>	<b>(13,5)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,9</b>	<b>14,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2,2</b>	<b>0,6</b>

## Oświadczenia Zarządu Jednostki

### **W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe 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.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 22 listopada 2023 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Teresa Żołądek**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

---

**Michał Duda**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**

## **GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### **POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**



## C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

#### 1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej ok. 3,7 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

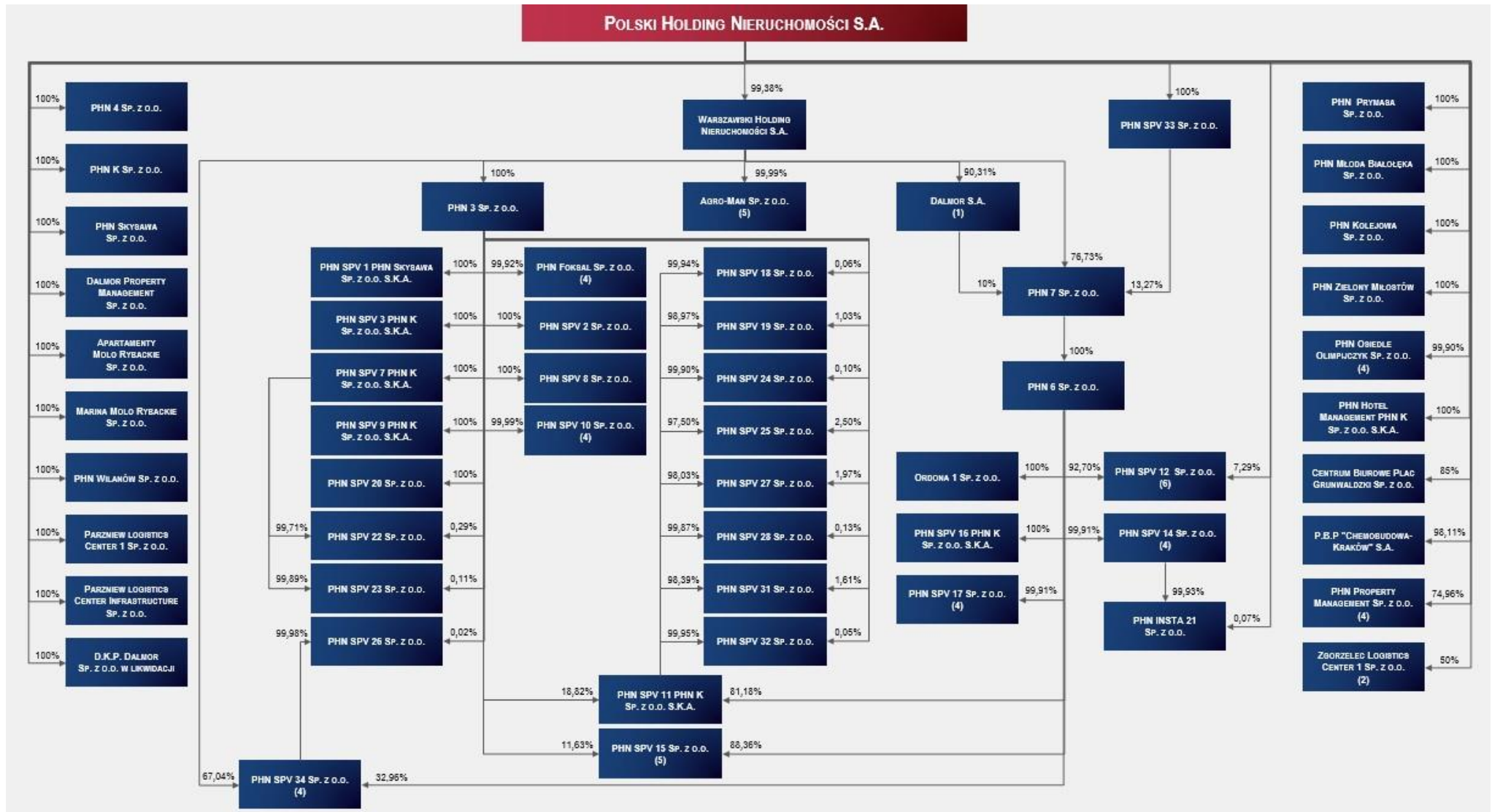
PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. Polski Holding Nieruchomości S.A. 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. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej wniosły znaczący wkład w historię powojennej architektury Warszawy. Nieruchomości należące do PHN kojarzone są z historią stolicy, jak neorenesansowy zabytkowy Pałac Kossakowskich przy ulicy Nowy Świat 19 czy Intraco - pierwszy warszawski wieżowiec, wzniesiony w 1975 roku przy ulicy Stawki 2.

Działalność Grupy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. przedstawiono w poniższej tabeli.

#### O Grupie Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

## 2. Struktura Grupy Kapitałowej



(1) bezpośredni udział PHN - 4,56%

(2) 50% EU Industrial Club IV SCSp (spółka spoza Grupy Kapitałowej PHN)

(3) 25% Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. (spółka spoza Grupy Kapitałowej PHN)

(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.

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

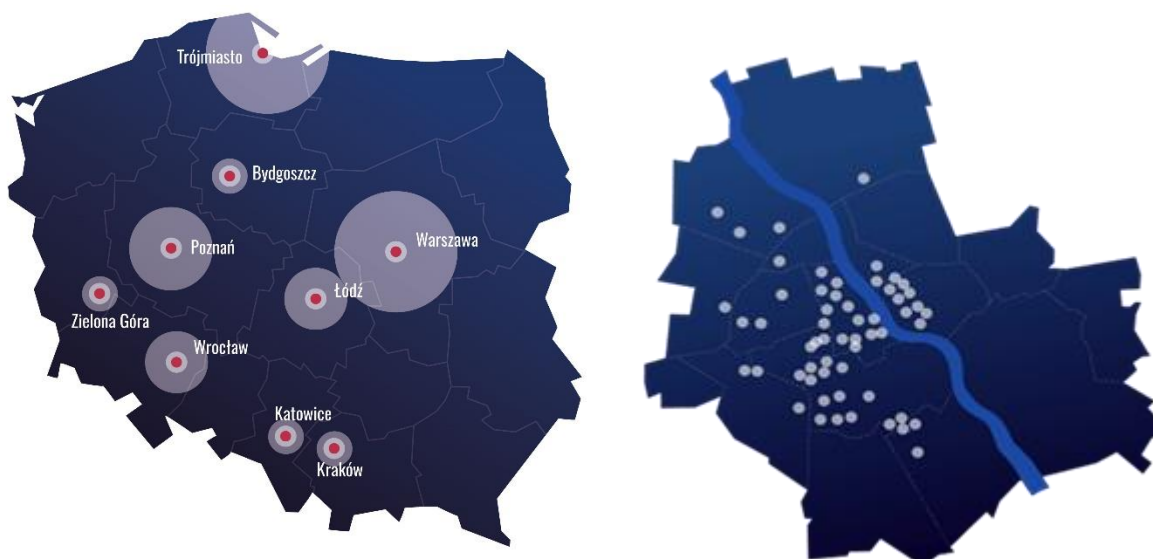
Na dzień 30 września 2023 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 656,5 mln PLN. Portfel obejmował 15 nieruchomości o wartości godziwej 174,2 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 101,1 mln PLN\*.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	41 nieruchomości o wartości godziwej 2 702,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	38 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby oraz w zapasach; wartość godziwa (wyłączając wartość zapasów) wyniosła 234,7 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	56 nieruchomości, 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; wartość godziwa (wyłączając wartość zapasów) 684,9 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	17 nieruchomości o wartości godziwej 34,1 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

\* Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16; nieruchomość Regent Warsaw Hotel pokazana w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów

#### Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

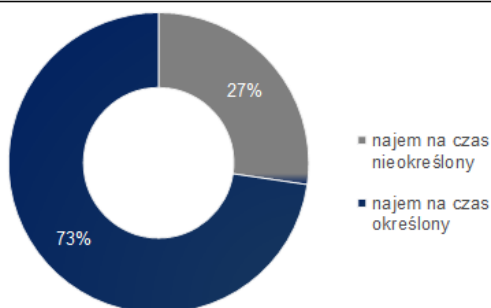
Na dzień 30 września 2023 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 476 tys. mkw. GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 września 2023 roku wyniósł 18,97% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 282 tys. mkw., a wskaźnik pustostanów 9,16%.

Na dzień 30 września 2022 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 463 tys. mkw. GLA.

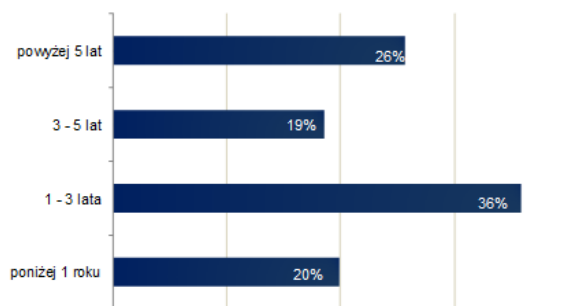
Wskaźnik pustostanów na 30 września 2022 roku wyniósł 21,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 228 tys. mkw., a wskaźnik pustostanów 8,58%.

**Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy**  
% GLA \*



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

**Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu**  
% wynajętej powierzchni na czas określony \*



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

## Wynik z najmu

Nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku osiągnęły wynik z najmu w wysokości 108,5 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 94 nieruchomości o wartości godziwej 2 468,8 mln PLN (wartość godziwa nie obejmuje nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy).

### 3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku Grupa przeprowadziła 2 transakcje sprzedaży:

- 1) zbyła nieruchomość przy ul. Łowickiej w Warszawie;
- 2) sprzedała udziały w spółce, do której należy nieruchomość, na której realizowane jest wspólne z partnerem JV przedsięwzięcie logistyczne.

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

Grupa Kapitałowa realizuje komercyjne projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie.

Zgodnie ze Strategią Grupa Kapitałowa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. W trzecim kwartale 2023 roku kontynuowane były 2 projekty deweloperskie, których sprzedaż jest prowadzona od czerwca 2022 roku – KOLEJ NA 19 przy ulicy Kolejowej w Warszawie i inwestycji Osiedle ŁAN przy ulicy Zatorskiej we Wrocławiu. W sierpniu 2023 roku rozpoczęto budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk etap II przy ulicy Kusocińskiego w Łodzi wraz z uruchomieniem sprzedaży mieszkań. W 2023 roku prowadzona była również kontynuacja sprzedaży mieszkań w inwestycji Młoda Białołęka etap I w Warszawie.

## 4. 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 optymalizację swojego portfela nieruchomości obejmującą:

- ✓ realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych),
- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności,
- ✓ akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy Kapitałowej PHN.

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 w zakresie Generalnego Wykonawstwa inwestycji, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- ✓ działalność pozostałą – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej,
- ✓ wynajem powierzchni handlowej,
- ✓ wynajem powierzchni magazynowej i logistycznej,
- ✓ wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej,
- ✓ usługi dodatkowe – wynajem biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

**Powierzchnie biurowe.** W skład nieruchomości biurowych 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.

**Powierzchnie handlowe.** Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

**Powierzchnie logistyczne.** Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa dysponuje obecnie w parku logistycznym w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni obsługując i kierując swą ofertę głównie przewoźnikom morskim. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

**Powierzchnie mieszkaniowe i inne.** W skład nieruchomości mieszkaniowych wchodzi wille, głównie wykorzystywane jako rezydencje misji dyplomatycznych oraz mieszkania i budynki mieszkalne. Grupa dysponuje również nieruchomościami wykorzystywanymi na prowadzenie działalności edukacyjnej.

### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Grupa przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe.

Nowe projekty będą realizowane w różnych segmentach budowlanych: premium, popularnym i ekonomicznym.

#### 4.3 Działalność budowlana

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

#### 4.4 Działalność pozostała

W 2021 roku spółka z Grupy stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem warszawskiego Hotelu Regent. Grupa prowadzi działalność hotelową w Hotelu Alf w Krakowie należącym do spółki Chemobudowa - Kraków. Grupa prowadzi również działalność w marinie jachtowej oraz usług inwestorstwa zastępczego.

#### 4.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości. Jedna 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.

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

### 5.1 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych

	30 września 2023	30 września 2022	Zmiana
Przychody operacyjne	418,1	415,5	0,6%
Koszty operacyjne	(293,5)	(317,0)	-7,4%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	124,6	98,5	26,5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(49,2)	(41,5)	18,6%
<b>Zysk netto ze sprzedaży</b>	75,4	57,0	32,3%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu*	(25,7)	67,7	-138,0%
<b>Zysk operacyjny</b>	53,0	133,0	-60,2%
<b>Zysk netto</b>	(46,1)	54,4	-184,7%
<b>EBITDA</b>	58,8	138,8	-57,6%
<b>Skorygowana EBITDA</b>	76,7	66,4	15,5%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(2,2)	75,2	-102,9%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(105,4)	(118,3)	-10,9%
Przykłady pieniężne z działalności finansowej	107,7	(21,7)	-596,3%

\*Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wartość wyniosła 3,7 mld PLN, spowodowała konieczność dokonania księgowego odpisu o 26,3 mln PLN. Wpływ na to miały przede wszystkim wysokość stóp procentowych w strefie euro, które wzrosły do poziomu najwyższego od ponad 20 lat (np. depozytowa do 3,75%) oraz kurs EUR/PLN. Odpis nie miał wpływu na działalność operacyjną, której rozwój postępuje istotnie szybciej niż inflacja.

## 5.2 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	30 września 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Aktywa</b>	4 696,8	4 584,8	2,4%
<b>Aktywa trwałe</b>	4 198,9	4 213,2	-0,3%
Nieruchomości inwestycyjne	3 776,8	3 735,3	1,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	186,6	201,9	-7,6%
<b>Aktywa obrotowe</b>	490,3	359,2	36,5%
Zapasy deweloperskie	156,3	122,7	27,4%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa i podatek dochodowy	195,5	126,1	55,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	138,5	110,4	25,5%
<b>Pasywa</b>	4 696,8	4 584,8	2,4%
Kapitał własny	2 374,1	2 424,7	-2,1%
<b>Zobowiązania razem</b>	(2 322,7)	(2 160,1)	7,5%
Zobowiązania długoterminowe	(1 460,0)	(1 284,9)	13,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	(862,7)	(875,2)	-1,4%
<b>Aktywa netto</b>	2 374,1	2 424,7	-2,1%

## 5.3 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

	30 września 2023	30 września 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Marża brutto [1]	29,8%	23,7%	25,7%
Rentowność operacyjna [2]	18,3%	16,0%	14,4%
Rentowność majątku ogółem [3]	1,6%	1,5%	6,7%
Rentowność kapitałów własnych [4]	3,2%	2,7%	18,5%

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźniki marży brutto i rentowności operacyjnej w okresie 9 miesięcy 2023 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 29,8% i 18,3% i w porównaniu do ubiegłego roku uległy polepszeniu z uwagi na wyższy wynik segmentu najmu. Wskaźniki rentowności majątku ogółem i kapitałów własnych w okresie 9 miesięcy 2023 roku kształtowały się na poziomie 1,6% i 3,2 % i uległy polepszeniu w porównaniu do ubiegłego roku.

	30 września 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki płynności</b>			
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,2	0,1	100,0%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,4	0,3	33,3%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,6	0,4	50,0%

[5] [Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne] /Zobowiązania krótkoterminowe

[6] [Aktywa obrotowe – Zapasy] /Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 30 września 2023 roku utrzymują się na podobnym poziomie do wskaźników na dzień 31 grudnia 2022 roku.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	30 września 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki ogólnego zadłużenia</b>			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [8]	49,5%	47,1%	5,1%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [9]	50,5%	52,9%	-4,5%

[8] *[Aktywa - kapitały własne] / Aktywa*

[9] *Kapitały własne / Aktywa*

Wskaźniki ogólnego zadłużenia i wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 30 września 2023 roku kształtowały się na zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2022 roku i wyniosły odpowiednio 49,5 % i 50,5%.

Zgodnie z podpisaną przez Jednostkę Dominującą w dniu 24 kwietnia 2019 roku umową programową na emisję obligacji, Spółka została zobowiązana do prezentowania w Skonsolidowanych raportach kwartalnych, półrocznych oraz rocznych informacji o wartości wskaźnika zadłużenia oraz wskaźnika niezabezpieczonych aktywów, na każdy dzień badania.

	30 września 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)</b>			
Wskaźnik zadłużenia [10]	37,5%	34,5%	8,7%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [11]	4,8	5,4	-11,1%

[10] *Zobowiązania finansowe - środki pieniężne / Aktywa*

[11] *Niezabezpieczone aktywa / Wartość nominalna obligacji z odsetkami*

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2023 roku kształtował się na poziomie 37,5 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,8.

#### Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q2023	3Q2022
Przychody ze sprzedaży	137,8	121,9
Koszty działalności	(90,9)	(86,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>46,9</b>	<b>35,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,7)	(12,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>32,2</b>	<b>23,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	66,5	7,2
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,8	(1,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,7	6,8
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,5)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>99,1</b>	<b>35,3</b>
Amortyzacja	1,9	2,1
<b>EBITDA</b>	<b>101,0</b>	<b>37,4</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>33,0</b>	<b>29,3</b>



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

<b>EBITDA z najmu</b>	<b>3Q2023</b>	<b>3Q2022</b>
Przychody ze sprzedaży	64,7	50,9
Koszty działalności	(25,1)	(20,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>39,6</b>	<b>30,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,7)	(8,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>30,9</b>	<b>21,2</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	66,5	7,2
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,8	(1,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,5	2,5
Pozostałe koszty	(0,9)	(0,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>97,8</b>	<b>28,9</b>
Amortyzacja	0,1	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>97,9</b>	<b>28,9</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>31,2</b>	<b>20,9</b>

EBITDA w segmencie najem za 3Q2023 wyniosła 97,9 mln PLN i była wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA wyniosła 31,2 mln PLN i jest wyższa o 10,3 mln PLN względem 3Q2022.

<b>EBITDA na działalności deweloperskiej</b>	<b>3Q2023</b>	<b>3Q2022</b>
Przychody ze sprzedaży	10,5	1,3
Koszty działalności	(7,3)	(1,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>3,2</b>	<b>0,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>2,7</b>	<b>(0,3)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,1	0,7
Pozostałe koszty	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>2,8</b>	<b>0,4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2,8</b>	<b>0,4</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,6</b>	<b>0,5</b>

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpoznanie wyniku z działalności deweloperskiej jest przekazanie gotowych lokali mieszkalnych nabywcom. Do końca trzeciego kwartału 2023 roku przekazano wszystkie lokale z inwestycji: INSTA 21 tj. 87 mieszkań i 3 lokale usługowe oraz 147 lokali z inwestycji Młoda Białołęka etap I. W analogicznym okresie roku poprzedniego Grupa była w procesie przekazywania lokali w inwestycji osiedla Olimpijczyk etap I. EBITDA w okresie 3Q2023 w segmencie działalności deweloperskiej wyniosła 2,8 mln PLN i jest wyższa o 2,4 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 2,6 mln PLN i jest wyższa o 2,1 mln PLN względem 3Q2022.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

<b>EBITDA na działalności budowlanej</b>	<b>3Q2023</b>	<b>3Q2022</b>
Przychody ze sprzedaży	52,0	58,2
Koszty działalności	(49,2)	(55,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,0)	(1,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,2
Pozostałe przychody	0,0	0,6
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,7</b>	<b>1,4</b>
Amortyzacja	0,3	0,6
<b>EBITDA</b>	<b>1,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A. EBITDA w segmencie działalność budowlana wyniosła 1,0 mln PLN i jest niższa o 1,0 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 0,5 mln PLN i jest niższa o 1,3 mln PLN względem 3Q2022.

<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>	<b>3Q2023</b>	<b>3Q2022</b>
Przychody ze sprzedaży	10,6	11,5
Koszty działalności	(9,3)	(8,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,1</b>	<b>2,6</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,1	3,0
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,1</b>	<b>5,6</b>
Amortyzacja	1,1	0,9
<b>EBITDA</b>	<b>2,2</b>	<b>6,5</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>1,6</b>	<b>6,5</b>

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, prowadzenia mariny jachtowej oraz usług inwestorstwa zastępczego. Skorygowana EBITDA w okresie 3Q2023 wyniosła 1,6 mln PLN i była niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego o 4,9 mln PLN.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q2023	3Q2022
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,3)	(1,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(1,0)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(1,0)</b>
Amortyzacja	0,4	0,6
<b>EBITDA</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,4)</b>

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

#### 5.4 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa Kapitałowa realizuje komercyjne projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. Grupa Kapitałowa prowadzi także projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty zrealizowane
<p><b>Młoda Białoleka etap I, Geodezyjna 72 (Warszawa)</b></p> <p>W sierpniu 2022 r. zakończono prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynków. Inwestycja dostarczyła na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9,7 tys. mkw. oraz jeden lokal usługowy o powierzchni PUU ok. 100 mkw. Trwa sprzedaż ostatniego mieszkania dostępnego w pierwszym etapie inwestycji. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29,5 tys. mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>	<p><b>INTRACO Prime, Stawki 2 (Warszawa)</b></p> <p>Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni najmu ok. 13 tys. mkw. Budynek posiada 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. W marcu 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. Zostały zakończone roboty aranżacyjne na dwóch wynajętych kondygnacjach. W dniu 31.07.2023 została podpisana umowa najmu z klientem na powierzchnię biurową 5374,25 mkw. brutto (3 kondygnacje). Trwa komercjalizacja pozostałych powierzchni biurowych i usługowych w budynku.</p>
3. Projekty zrealizowane	4. Projekty w realizacji
<p><b>INSTA 21, Instalatorów 21 (Warszawa)</b></p> <p>W październiku 2022 r. zakończono prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla budynku. Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna dostarczyła na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4 tys. mkw. oraz 3 lokale usługowe o powierzchni PUU ok. 150 mkw. Wszystkie lokale zostały sprzedane oraz przekazane nabywcom.</p>	<p><b>Osiedle Olimpijczyk etap II, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego, w sierpniu 2023 r. rozpoczęto realizację II etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 132 nowoczesne mieszkania o powierzchni PUM ok. 8 tys. mkw. Trwa przedsprzedaż produktów deweloperskich.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p><b>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, zakończono prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34,5 tys. mkw. SKYSAWA składa się z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A liczy od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wynosi ok. 9,9 tys. mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowi zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24.670 mkw. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ oraz certyfikacja BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding. W sierpniu 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku A, w czerwcu 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku B. Zakończono prace aranżacyjne w budynku A oraz w większości w budynku B, powierzchnie przekazano do Najemcy. Trwają ostatnie prace w zakresie aranżacji powierzchni najmu w budynku B.</p>	<p><b>KOLEJ NA 19, Kolejowa 19 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 w czerwcu 2022 roku rozpoczęto inwestycję mieszkaniową, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7,2 tys. mkw. oraz 1 lokal usługowy o powierzchni PUU ok. 120 mkw. W czerwcu 2022 r. podpisano umowę z generalnym wykonawcą robót. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż produktów deweloperskich.</p>
7. Projekty w realizacji	8. Projekty w realizacji
<p><b>OSIEDLE ŁAN, Zatorska (Wrocław)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu w czerwcu 2022 r. rozpoczęto realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycji dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 8,1 tys. mkw. oraz 7 lokali usługowych o powierzchni PUU ok. 900 mkw. W czerwcu 2022 r. podpisano umowę z generalnym wykonawcą robót. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż produktów deweloperskich. Prace projektowe w zakresie II etapu będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie), co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.</p>	<p><b>Młoda Białoleka etap II, Geodezyjna 72 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z garażem podziemnym, która dostarczy na rynek 181 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10,7 tys. mkw. Trwa przedsprzedaż produktów deweloperskich.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>VENA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b></p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Zakończył się proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p><b>Jana Pawła II 34 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek ok. 46 apartamentów o powierzchni PUM ok. 2,3 tys. mkw. i PUU ok. 184,02 tys. mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego studium zabudowy m. st. Warszawy. W marcu br. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p><b>MARINA by PHN, Hryniewickiego (Gdynia)</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie Skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27 tys. mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji.</p>	<p><b>Nakielska 53 (Bydgoszcz)</b></p> <p>Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 600 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33 tys. mkw., w tym w I etapie ok. 170 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9,5 tys. mkw. W grudniu 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu. Zakończył się proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji. Trwa uzyskiwanie zgód korporacyjnych potrzebnych do rozpoczęcia realizacji inwestycji.</p>
13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Łężyca (Zielona Góra)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Zielonej Górze, w dzielnicy Łężyca planowana jest realizacja czterech etapów zabudowy mieszkaniowej czterokondygnacyjnej. Pierwszy etap dostarczy ok. 59 lokali mieszkalnych. Łącznie w czterech etapach planowanych jest ok. 430 lokali mieszkalnych. Trwa projektowanie inwestycji.</p>	<p><b>Projekt hotelowy, al. Wilanowska (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 tys. mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. W kwietniu br. uzyskano pozwolenie na budowę. Pozwolenie nie jest prawomocne.</p>
15. Projekty w przygotowaniu	
<p><b>Klimeckiego etap I (Kraków)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja I etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 120 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM i PUU ok. 8 tys. mkw. W grudniu 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę. W październiku 2023 r. uzyskano zgody korporacyjne na rozpoczęcie realizacji inwestycji. W grudniu 2023 r. planowane jest rozpoczęcie budowy, procesu sprzedaży mieszkań oraz działań marketingowych.</p>	

**Kluczowe projekty deweloperskie mieszkaniowe realizowane przez Grupę Kapitałową**

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie trzy projekty mieszkaniowe - w Warszawie (KOLEJ NA 19), we Wrocławiu (OSIEDLE ŁAN) oraz w Łodzi (OSIEDLE OLIMPIJCZYK II), które łącznie dostarczą na rynek 452 mieszkania. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty m.in. w Warszawie, Zielonej Górze oraz Bydgoszczy.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów deweloperskich	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
<b>ZAKOŃCZONE</b>					
Młoda Białoleka etap I	Warszawa	174	173	9 715	PnU otrzymane 3Q2022 (trwa przekazywanie lokali nabywcom, inwestycja została rozliczona)
INSTA 21	Warszawa	87	87	4 000	PnU otrzymane 4Q2022 (przekazano wszystkie lokale nabywcom i rozliczono inwestycję)
<b>W REALIZACJI</b>					
KOLEJ NA 19	Warszawa	148	59	7 236	PnU planowane 3Q2024
Osiedle ŁAN	Wrocław	172	26	8 132	PnU planowane 1Q2024
Olimpijczyk etap II	Łódź	132	0	8 000	PnU planowane 1Q2025
Młoda Białoleka etap II	Warszawa	181	0	10 670	PnU planowane 3Q2025
<b>PLANOWANE</b>					
Jana Pawła II 34	Warszawa	46	-	2 457	-
Klimeckiego	Kraków	120	-	8 185	-
Nakielska 53 etap I	Bydgoszcz	170	-	9 540	-
<b>RAZEM</b>		<b>1 396</b>	<b>511</b>	<b>76 575</b>	

### Kluczowe projekty biurowe realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa zakończyła realizację projektu biurowego klasy A tj. INTRACO Prime w Warszawie przy ul. Stawki 2B. Zakończono prace aranżacyjne w budynku A oraz w większości w budynku B kompleksu SKYSAWA położonego w Warszawie przy Rondzie ONZ. Trwają ostatnie prace wykończeniowe i aranżacyjne w budynku B. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie (VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia) i w Gdyni (MARINA by PHN przy ul. Hryniewickiego).

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Obłożenie	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
<b>ZAKOŃCZONE</b>					
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	70%	1Q 2020	2Q 2022
SKYSAWA Bud. A	Warszawa	9 877	100%	2Q 2019	2Q 2023
<b>RAZEM</b>		<b>22 877</b>			
<b>W REALIZACJI (aranżacje)</b>					
SKYSAWA Bud. B	Warszawa	24 648	100%	2Q 2019	4Q 2023
<b>RAZEM</b>		<b>24 648</b>	<b>100%</b>		
<b>PLANOWANE</b>					
MARINA BY PHN	Gdynia	27 000	-	-	-
VENA	Warszawa	15 400	-	-	-
<b>RAZEM</b>		<b>42 400</b>	-	-	-

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

### 7.1 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 9 miesięcy 2023 roku oraz 9 miesięcy 2022 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

### 7.2 Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami

W okresie 9 miesięcy 2023 roku oraz 9 miesięcy 2022 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

## 8. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

Wartość jednostkowa lub łączna postępowań, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 września 2023 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, które spełniałyby ten warunek.

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za III kwartał 2023 roku

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 września 2023 roku wartość zobowiązania to 47,0 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 18,3 mln PLN. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

### 9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe

Grupa w toku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyka oraz podejmuje działania mające na celu minimalizację ich wpływu na sytuację finansową. Głównymi rodzajami ryzyk finansowych, na które narażona jest Grupa w ramach prowadzonej działalności są:

- ✓ ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2022 w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2022 rok w nocie 9.

### 10. Pozostałe informacje

#### 10.1 Dywidendy

W dniu 29 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 8 w sprawie podziału zysku za rok 2022, ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy postanowiło, że:

- 1) zysk netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w kwocie 4 501 267,96 PLN, zostanie podzielony w następujący sposób:
  - kwota 4 097 385,04 PLN przeznaczona zostanie na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki,
  - kwota 403 882,92 PLN przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy,
- 2) kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosi 0,08 PLN.

W dywidendzie uczestniczyło 51 217 313 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 18 sierpnia 2023 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2023 r.

#### 10.2 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień 30 września 2023 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 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 Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

#### Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 22 listopada 2023 roku i 12 września 2023 roku

	22 listopada 2023 roku		12 września 2023 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
<b>RAZEM</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>

### **10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Na dzień 30 września 2023 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 września 2023 roku do dnia 22 listopada 2023 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

### **10.4 Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

W okresie 9 miesięcy 2023 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej.

### **10.5 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok**

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

### **10.6 Istotne wydarzenia po dniu bilansowym**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.



## Oświadczenie Zarządu

### W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport śródroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 22 listopada 2023 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

**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](http://www.phnsa.pl)

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