



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2022 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(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 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
	Stan na 30 września 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 30 września 2022	Stan na 31 grudnia 2021
I. Przychody operacyjne	415,5	370,7	88,6	81,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	133,0	103,6	28,4	22,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	75,5	71,9	16,1	15,8
IV. Zysk (strata) netto	54,4	43,7	11,6	9,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75,2	44,1	16,0	9,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(118,3)	(306,7)	(25,2)	(67,3)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(21,7)	(33,5)	(4,6)	(7,3)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(64,8)	(296,1)	(13,8)	(65,0)
IX. Aktywa	4 513,2	4 317,7	926,8	938,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 358,0	1 442,0	278,9	313,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	706,8	483,5	145,1	105,1
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 430,4	2 374,0	499,1	516,2
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	10,5	11,1
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)	1,07	1,54	0,22	0,33
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	47,47	46,35	9,75	10,08

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
	Stan na 30 września 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 30 września 2022	Stan na 31 grudnia 2021
I. Przychody operacyjne	29,9	29,6	6,4	6,5
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21,4	39,3	4,6	8,6
III. Zysk (strata) brutto	21,4	39,3	4,6	8,6
IV. Zysk (strata) netto	21,5	40,9	4,6	9,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10,9)	(0,5)	(2,3)	(0,1)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42,1)	(224,1)	(9,0)	(49,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	39,5	(16,3)	8,4	(3,6)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(13,5)	(240,9)	(2,9)	(52,8)
IX. Aktywa	2 850,4	2 780,5	585,3	604,5
X. Zobowiązania długoterminowe	410,1	558,7	84,2	121,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	251,0	35,5	51,5	7,7
XII. Kapitał własny	2 189,3	2 186,3	449,6	475,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	10,5	11,1
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)	0,42	1,41	0,09	0,31
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	42,75	42,69	8,78	9,28

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy 30 września 2022 roku i okres 9 miesięcy 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2022 roku: 4,8698 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 PLN/EUR;

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku: 4,6880 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 2021 roku do 30 września 2021 roku: 4,5585 PLN/EUR.

SPIS TREŚCI

Wybrane dane finansowe	2
A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne o Spółce	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
5. Założenie kontynuacji działalności	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
8. Nieruchomości inwestycyjne	14
9. Rzeczowe aktywa trwałe	15
10. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe	16
11. Zapasy związane z działalnością deweloperską	16
12. Struktura należności oraz pozostałych aktywów	17
13. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	17
14. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17
15. Struktura zobowiązań	18
16. Zadłużenie	18
17. Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19
18. Rezerwy	19
19. Kapitał podstawowy	19
20. Kapitał zapasowy	19
21. Niepodzielone zyski zatrzymane	20
22. Przychody ze sprzedaży	20
23. Pozostałe przychody	20
24. Koszty działalności operacyjnej	21
25. Koszty według rodzaju	21
26. Przychody i koszty finansowe	21
27. Podatek dochodowy	22
28. Zysk na jedną akcję	23
29. Pozycje warunkowe	23
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	23
31. Zdarzenia po dniu bilansowym	23
32. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej	24
F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	26
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	27
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	28
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	29
Oświadczenia Zarządu Jednostki	30
G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	32
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	32
1.1 O Grupie kapitałowej	32
2. Struktura Grupy Kapitałowej	33
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	34
3.1 Akwizycje i dezinwestycje	35
3.2 Kluczowe projekty deweloperskie	35

4.	Działalność Grupy Kapitałowej	36
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	36
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	36
4.3	Rynek hotelowy	37
4.4	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	37
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	37
5.1	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych	37
5.2	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	37
5.3	Wskaźniki finansowe Grupy	38
5.4	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	41
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	41
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	44
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	44
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	44
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	44
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	44
10.	Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wojny na Ukrainie na działalność i wyniki finansowe Grupy	44
11.	Pozostałe informacje	45
11.1	Dywidendy	45
11.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	45
11.3	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	46
11.4	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	46
11.5	Umorzenie pożyczki	46
11.6	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym	46
H.	Oświadczenie Zarządu	47

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 roku

	Nota	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	3 657,3	3 453,1
Rzeczowe aktywa trwałe	9	202,7	206,2
Wartości niematerialne		0,5	0,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	11	90,8	90,8
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	56,2	48,1
Długoterminowe aktywa finansowe	10	95,8	61,6
Pozostałe aktywa trwałe		11,2	8,1
Aktywa trwałe razem		4 114,5	3 868,3
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	11	191,8	187,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	12	109,6	91,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	12	1,0	0,7
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	16,4	21,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		70,5	135,3
Aktywa obrotowe razem		389,3	437,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	9,4	12,4
Aktywa razem		4 513,2	4 317,7
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	(145,9)	(119,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	15	(408,0)	(224,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	(13,4)	(13,6)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	15	(82,1)	(63,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	15	(21,8)	(21,7)
Rezerwy krótkoterminowe	18	(35,6)	(40,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(706,8)	(483,5)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	15	(876,2)	(976,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	(304,7)	(307,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	(124,1)	(101,7)
Rezerwy długoterminowe	18	(15,3)	(20,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15	(37,7)	(35,9)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 358,0)	(1 442,0)
Zobowiązania razem		(2 064,8)	(1 925,5)
Aktywa netto		2 448,4	2 392,2
Kapitały			
Kapitał podstawowy	19	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	19	0,0	0,1
Kapitał zapasowy	20	2 122,6	2 067,0
Pozostałe kapitały rezerwowe		30,0	9,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	21	226,6	246,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 430,4	2 374,0
Udziały niekontrolujące		18,0	18,2
Kapitał własny ogółem		2 448,4	2 392,2
Pasywa razem		4 513,2	4 317,7

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone		
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	22	149,5	140,1	50,9	45,8
Koszty utrzymania nieruchomości	24	(64,7)	(55,1)	(20,8)	(18,0)
Wynik z najmu		84,8	85,0	30,1	27,8
Przychody z działalności deweloperskiej	22	56,2	94,1	1,3	7,3
Koszty działalności deweloperskiej	24	(46,6)	(59,9)	(1,1)	(3,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		9,6	34,2	0,2	3,6
Przychody z działalności budowlanej	22	181,5	124,0	58,2	49,0
Koszty działalności budowlanej	24	(180,7)	(114,1)	(55,6)	(45,9)
Wynik na działalności budowlanej		0,8	9,9	2,6	3,1
Przychody z pozostałej działalności	22	28,3	12,5	11,5	5,4
Koszty pozostałej działalności	24	(25,0)	(20,7)	(8,7)	(8,0)
Wynik z pozostałej działalności		3,3	(8,2)	2,8	(2,6)
Koszty administracyjne i sprzedaży	25	(41,5)	(39,0)	(12,3)	(12,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	66,2	8,4	5,7	32,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości		1,5	5,4	1,5	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(3,2)	1,9	(1,6)	(0,5)
Pozostałe przychody	23	13,8	13,8	6,8	2,4
Pozostałe koszty	24	(2,3)	(7,8)	(0,5)	(2,5)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		133,0	103,6	35,3	51,8
Przychody finansowe	26	3,6	12,7	1,5	0,2
Koszty finansowe	26	(61,1)	(44,4)	(28,8)	(23,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0	0,0	0,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		75,5	71,9	8,0	28,1
Podatek dochodowy	27	(21,1)	(28,2)	(1,4)	(17,6)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		54,4	43,7	6,6	10,5
Zysk (strata) netto		54,4	43,7	6,6	10,5
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		21,8	3,4	12,9	1,4
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(1,5)	(0,5)	(0,8)	(0,2)
Pozostałe całkowite dochody		20,3	2,9	12,1	1,2
Całkowite dochody ogółem		74,7	46,6	18,7	11,7
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		54,6	46,6	4,9	11,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,2)	(2,9)	1,7	(1,2)
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		74,9	49,5	17,0	12,9
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,2)	(2,9)	1,7	(1,2)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	28	1,07	0,91	0,10	0,23

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 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
Stan na 1 stycznia 2022 roku (zbadane)		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
Całkowite dochody ogółem					20,3	54,6	74,9	(0,2)	74,7
Wyplata dywidendy	21					(18,5)	(18,5)		(18,5)
Transfer pomiędzy kapitałami		0,1	(0,1)	55,6		(55,6)			0,0
Stan na 30 września 2022 roku (niebadane)		51,2	0,0	2 122,6	30,0	226,6	2 430,4	18,0	2 448,4
Stan na 1 stycznia 2021 roku (zbadane)		51,0	0,0	2 070,4	5,0	144,1	2 270,5	28,6	2 299,1
Korekta błęd						29,3	29,3	(0,3)	29,0
Stan na 1 stycznia 2021 roku po korektach (zbadane)		51,0	0,0	2 070,4	5,0	173,4	2 299,8	28,3	2 328,1
Zysk netto						46,6	46,6	(2,9)	43,7
Pozostałe całkowite dochody					2,9		2,9		2,9
Całkowite dochody ogółem					2,9	46,6	49,5	(2,9)	46,6
Emisja akcji związana z wykupem udziałów		0,1	0,1	1,5		6,7	8,4	(4,9)	3,5
Wyplata dywidendy						(17,9)	(17,9)		(17,9)
Transfer pomiędzy kapitałami				(5,3)		5,3	0,0		0,0
Stan na 30 września 2021 roku (niebadane)		51,1	0,1	2 066,6	7,9	214,1	2 339,8	20,5	2 360,3

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone	
		30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		75,5	71,9
Korekty przepływów z działalności operacyjnej			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		5,9	7,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(66,2)	(8,4)
Wynik na zbyciu aktywów		(1,5)	(5,4)
Różnice kursowe netto		30,2	(0,8)
Koszty finansowania		30,5	33,3
Zmiana kapitału obrotowego	13	12,2	(51,0)
Podatek dochodowy zapłacony		(7,0)	(5,4)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(4,4)	2,4
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		75,2	44,1
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		6,5	13,3
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(122,3)	(186,0)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2,5)	(1,1)
Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi oraz nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa		0,0	(132,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(118,3)	(306,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty		65,6	35,1
Dopłaty do kapitału		0,0	3,6
Kredyty		(24,2)	(24,0)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(2,2)	(11,7)
Koszty finansowania		(42,4)	(18,6)
Dywidendy		(18,5)	(17,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(21,7)	(33,5)
Przepływy pieniężne netto		(64,8)	(296,1)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(64,8)	(296,1)
Środki pieniężne na początek okresu		135,3	476,0
Środki pieniężne na koniec okresu		70,5	179,9

E. 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 jednostek zależnych (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 2022 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. 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 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 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 2021 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2022 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.

3. 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 odroczonej	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
MSSF17 Umowy ubezpieczeniowe	Definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku / straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8	Zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12	Podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji	1 stycznia 2023
Zmiany do MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze	1 stycznia 2023

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.

4. 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 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 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 2022 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne Poprawki 2018-2020.

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.

Zmiana prezentacji sprawozdania z całkowitych dochodów:

Od 2021 roku Grupa prezentuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych w oddzielnej linii. W związku z powyższym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku wyodrębniono z pozostałych przychodów i kosztów kwotę 1,9 mln PLN netto.

5. Założenie kontynuacji działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 317,5 mln PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych oraz prowadzenie działalności deweloperskiej, a także z terminami zapadalności kredytów inwestycyjnych oraz wyemitowanych obligacji. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, które drugostronnie ujemne są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych.

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. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na refinansowaniu projektów inwestycyjnych (SKYSAWA oraz INTRACO Prime), których realizacja prowadzona była bez zaangażowania finansowania długiem bankowym. W dniu 26 października 2022 roku spółka zależna PHN SPV 1 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości 62,65 mln EUR i terminie spłaty do 31 grudnia 2023 roku oraz kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 70,0 mln EUR i terminie spłaty przypadającym w jedną z wcześniejszych dat, tj. dzień przypadający 60 miesięcy od dnia dokonania pierwszego wykorzystania lub 31 grudnia 2028 roku.

Dodatkowo, Grupa posiada otwarty program emisji obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, w ramach którego zostały wyemitowane dopiero dwie serie o łącznej wartości nominalnej 485,0 mln PLN.

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości będą kontynuować działalność.

Grupa kapitałowa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji oraz podejmuje działania w celu minimalizowania negatywnego wpływu pandemii koronawirusa. Zarząd uważa, że pandemia wirusa SARS-CoV-2 nie miała istotnie negatywnego wpływu na sytuację finansową Grupy i nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym na 30 września 2022 roku. Ewentualne skutki jakie pandemia będzie nieść w następnych okresach będą odpowiednio odwzorowane w wynikach finansowych Grupy. W konsekwencji Zarząd ocenia, że wystąpienie pandemii nie rzutuje istotnie negatywnie na założenie o kontynuacji działalności.

Wybuch wojny w Ukrainie wskutek inwazji rosyjskiej w dniu 24 lutego 2022 roku, ma negatywny wpływ na ogólnosiwiatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. Na moment publikacji, w związku z dynamiczną sytuacją, trudno określić długofalowe skutki gospodarcze wojny w Ukrainie i ich wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną, która w pośredni sposób wpływa na sytuację i wyniki finansowe spółek. Obszary, w których wg oceny Zarządu możliwe jest dalsze wystąpienie negatywnych wpływów na branżę budowlaną są m.in.: osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykończeniowych, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia w łańcuchach dostaw produktów i materiałów budowlanych i wykończeniowych. Grupa na bieżąco monitoruje i analizuje potencjalny negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe.

6. 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.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

7. 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.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Nealokowane	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)
Wynik brutto ze sprzedaży	84,8	9,6	32,6	3,3	0,0	(31,8)	98,5
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)
Wynik z działalności operacyjnej	119,1	7,5	28,1	5,6	(6,0)	(21,3)	133,0
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)
Wynik segmentu	45,1	5,8	29,6	0,2	(5,0)	(21,3)	54,4
Aktywa segmentu	3 897,3	301,1	105,0	192,0	39,1	(21,3)	4 513,2
Zobowiązania segmentu	1 739,9	112,2	90,9	108,2	13,6	0,0	2 064,8
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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2021 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	140,1	94,1	135,4	12,5	0,0	(11,4)	370,7
Koszty działalności	(55,1)	(59,9)	(114,1)	(20,7)	0,0	0,0	(249,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	85,0	34,2	21,3	(8,2)	0,0	(11,4)	120,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(24,4)	(2,1)	(5,1)	(0,4)	(7,0)	0,0	(39,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	8,4
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(3,3)	(0,2)	5,4	0,0	0,0	0,0	1,9
Pozostałe przychody	2,3	8,7	1,3	0,4	1,1	0,0	13,8
Pozostałe koszty	(3,0)	(1,9)	(0,2)	(2,3)	(0,4)	0,0	(7,8)
Wynik z działalności operacyjnej	67,2	38,7	22,7	(10,5)	(6,3)	(8,2)	103,6
Przychody finansowe	12,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,7
Koszty finansowe	(43,4)	(0,1)	(0,1)	(0,7)	(0,1)	0,0	(44,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	(22,0)	(7,3)	(2,1)	2,1	1,1	0,0	(28,2)
Wynik segmentu	14,5	31,3	20,5	(9,1)	(5,3)	(8,2)	43,7
Aktywa segmentu	3 887,3	172,8	57,5	163,3	26,0	10,8	4 317,7
Zobowiązania segmentu	1 670,7	86,8	65,2	88,2	14,6	0,0	1 925,5
Nakłady inwestycyjne	186,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	186,0
Amortyzacja	0,2	0,0	1,2	3,6	0,6	0,0	5,6

8. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	2 915,5	2 817,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	741,8	635,3
Stan na koniec okresu	3 657,3	3 453,1

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 453,1	3 268,8
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	2,1
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	122,3	183,9
Skapitalizowane koszty finansowe	23,7	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	66,2	8,4
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(2,5)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	19,0
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	1,1	19,4
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(7,1)	(54,6)
Przeniesienie do/z aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(2,0)	(5,6)
Stan na koniec okresu	3 657,3	3 438,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 93,7 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz 177,6 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 28,6 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku oraz 6,3 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 230,3	3 042,9
Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane rozłącznie	291,4	297,4
Wakacje czynszowe	(11,7)	(12,6)
Nieruchomości wyceniane po koszcie historycznym	147,3	125,4
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 657,3	3 453,1

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	149,5	140,1
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(64,7)	(55,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	66,2	8,4
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1,5	5,4
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	6,5	13,3
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	(5,0)	(7,9)
Stan na koniec okresu	152,5	98,8

9. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	206,2	93,6
Nabycie	2,1	134,0
Wpływ zastosowania MSSF 16 związany z nabyciem	0,0	13,1
Amortyzacja	(5,6)	(5,4)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	(1,9)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	2,5
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(19,0)
Stan na koniec okresu	202,7	216,9

10. 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.

Struktura aktywów finansowych	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16,4	21,6
Kaucje	8,9	2,8
Depozyty zablokowane	0,1	9,1
Wycena instrumentów pochodnych	1,2	0,2
Rachunki powiernicze	6,2	9,5
Długoterminowe aktywa finansowe	95,8	61,6
Kaucje	9,3	8,4
Depozyty zablokowane	58,7	49,0
Wycena instrumentów pochodnych	27,8	4,2
Stan na koniec okresu	112,2	83,2

Wzrost wyceny instrumentów pochodnych wynika z zawarcia w 2022 roku transakcji zabezpieczającej CAP oraz wzrostu stóp procentowych.

11. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	191,8	187,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	92,7	113,0
Produkcja w toku	87,0	71,4
Wyroby gotowe	1,7	0,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	10,4	3,5
Długoterminowe zapasy deweloperskie	90,8	90,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	90,8	90,8
Zapasy deweloperskie	282,6	278,7

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	278,7	99,1
Nakłady na budowę	42,7	55,8
Zbycie lokali	(45,9)	(75,3)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,1	54,6
Stan na koniec okresu	282,6	134,2

12. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	109,6	68,9	40,7	91,5	44,9	46,6
Należności handlowe	58,8	58,8	0,0	37,3	37,3	0,0
Należności publicznoprawne	19,8	0,0	19,8	33,7	0,0	33,7
Wakacje czynszowe	5,3	5,3	0,0	5,5	5,5	0,0
Przedpłaty	13,4	0,0	13,4	5,4	0,0	5,4
Aktywo z tytułu umów	7,5	0,0	7,5	7,5	0,0	7,5
Pozostałe należności	0,5	0,5	0,0	1,0	1,0	0,0
Pozostałe aktywa	4,3	4,3	0,0	1,1	1,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,0	0,0	1,0	0,7	0,0	0,7
Należności razem	110,6	68,9	41,7	92,2	44,9	47,3

13. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyjaśnienie niektórych korekt przepływów z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz uzgodnienie bilansowych zmian niektórych pozycji ze zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych:

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(1,0)	14,1
Zmiana stanu należności	(15,0)	(9,0)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(7,4)	3,0
Zmiana stanu zobowiązań	45,0	(41,4)
Zmiana stanu rezerw	(9,4)	(17,7)
Razem	12,2	(51,0)

14. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	12,4	7,9
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,2	5,6
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(5,2)	0,0
Zbycie	(5,0)	(7,9)
Stan na koniec okresu	9,4	5,6

15. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	408,0	408,0	0,0	224,8	224,8	0,0
Kredyty	212,4	212,4	0,0	200,0	200,0	0,0
Obligacje	195,6	195,6	0,0	24,8	24,8	0,0
Leasing	13,4	13,4	0,0	13,6	13,6	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,6	0,6	0,0	0,9	0,9	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	12,8	12,8	0,0	12,7	12,7	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	145,9	136,4	9,5	119,9	111,7	8,2
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	101,7	101,7	0,0	77,5	77,5	0,0
Kaucje otrzymane	15,3	15,3	0,0	18,0	18,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	9,5	0,0	9,5	8,2	0,0	8,2
Zobowiązanie z tytułu umów	8,0	8,0	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11,4	11,4	0,0	15,3	15,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	21,8	0,0	21,8	21,7	0,0	21,7
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	82,1	0,0	82,1	63,3	0,0	63,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem	671,2	557,8	113,4	443,3	350,1	93,2
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	876,2	876,2	0,0	976,4	976,4	0,0
Kredyty	548,0	548,0	0,0	492,0	492,0	0,0
Obligacje	303,9	303,9	0,0	461,9	461,9	0,0
Pożyczki	24,3	24,3	0,0	22,5	22,5	0,0
Leasing	304,7	304,7	0,0	307,9	307,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	304,2	304,2	0,0	307,4	307,4	0,0
Pozostałe	37,7	37,7	0,0	35,9	35,9	0,0
Kaucje otrzymane	32,9	32,9	0,0	26,2	26,2	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4,8	4,8	0,0	7,7	7,7	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 218,6	1 218,6	0,0	1 320,2	1 320,2	0,0
Zobowiązania razem	1 889,8	1 776,4	113,4	1 763,5	1 670,3	93,2

16. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2022 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty – 760,4 mln PLN, obligacje korporacyjne – 499,5 mln PLN oraz pożyczki w kwocie 24,3 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W marcu 2022 roku Jednostka Dominująca zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 50,0 mln PLN. Pozyskane finansowanie ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa płynności spółek z Grupy Kapitałowej PHN w nieprzewidzianych sytuacjach. Ponadto, w dniu 30 marca 2022 roku Spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przedłużający finansowanie Projektu Alchemia II o 5 lat, tj. do 2027 roku. Dnia 25 marca 2022 Spółka PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. umowę pożyczki preferencyjnej w ramach rządowej tarczy finansowej w kwocie 4,0 mln PLN. Ze skutkiem na dzień 29 września 2022 roku Spółka PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. otrzymała decyzję o umorzeniu pożyczki w kwocie 3,0 mln PLN.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankiem umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2022 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 201,2	1 153,4
Zaciągnięcie finansowania	65,6	35,1
Odsetki naliczone	45,2	22,9
Splata kapitału	(24,2)	(24,0)
Splata odsetek	(30,8)	(18,6)
Niezrealizowane różnice kursowe	30,2	(1,5)
Umorzenie pożyczki	(3,0)	0,0
Stan na koniec okresu	1 284,2	1 167,3

17. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2022 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 82,1 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2022 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 56,2 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2021 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 58,0 mln PLN.

18. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	19,7	5,6	14,1	24,0	10,6	13,4
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	9,8	2,5	7,3	10,9	2,1	8,8
Świadczenia pracownicze	3,6	1,8	1,8	5,0	1,8	3,2
Pozostałe	17,8	5,4	12,4	20,4	5,6	14,8
Razem	50,9	15,3	35,6	60,3	20,1	40,2

19. Kapitał podstawowy

	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 051 249
Emisja akcji	0	166 064
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 217 313	51 217 313

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

Akcje wprowadzone do obrotu zostały wyemitowane na podstawie uchwał WZA w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji na okaziciela i były nabywane w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości, Intraco, Budexpo oraz Dalmor, którym stosownie do przepisów art. 36 i n. ustawy z dn. 31 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki. Termin na realizację powyższych uprawnień upłynął w dniu 11 października 2021 roku.

20. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2022 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 191,8 mln PLN.

21. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2022 roku w kwocie 226,6 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 246,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2022 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 54,6 mln PLN,
- ✓ przeniesieniem wyniku za rok 2021 w kwocie 55,6 mln PLN na kapitał zapasowy,
- ✓ wypłatą dywidendy za rok 2021 w kwocie 18,5 mln PLN.

22. Przychody ze sprzedaży

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody z umów z klientami	296,9	261,1	80,9	71,2
Przychody z najmu	118,6	109,6	41,0	36,3
Razem przychody	415,5	370,7	121,9	107,5

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	149,5	140,1	50,9	45,8
Przychody z działalności deweloperskiej	56,2	94,1	1,3	7,3
Przychody z działalności budowlanej	181,5	124,0	58,2	49,0
Przychody z pozostałych działalności	28,3	12,5	11,5	5,4
<i>Działalność hotelowa</i>	23,9	7,7	9,4	4,1
<i>Pozostałe</i>	4,4	4,8	2,1	1,3
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	415,5	370,7	121,9	107,5

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Polska	365,6	356,9	110,3	96,9
<i>Najem</i>	149,5	140,1	50,9	45,8
<i>Działalność deweloperska</i>	56,2	94,1	1,3	7,3
<i>Działalność budowlana</i>	131,6	110,2	46,6	38,4
<i>Pozostała działalność</i>	28,3	12,5	11,5	5,4
Niemcy	49,9	13,8	11,6	10,6
<i>Działalność budowlana</i>	49,9	13,8	11,6	10,6
Razem przychody	415,5	370,7	121,9	107,5

23. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,2	0,0	0,1
Odszkodowania	1,4	0,5	0,7	0,1
Rozwiązane pozostałych rezerw	7,5	10,0	2,0	0,8
Umorzenie pożyczki PFR	3,0	0,0	3,0	0,0
Pozostałe	1,9	3,1	1,1	1,4
Pozostałe przychody razem	13,8	13,8	6,8	2,4

24. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	64,7	55,1	20,8	18,0
Koszty działalności deweloperskiej	46,6	59,9	1,1	3,7
Koszty działalności budowlanej	180,7	114,1	55,6	45,9
Koszty pozostałych działalności	25,0	20,7	8,7	8,0
<i>Działalność hotelowa</i>	21,8	16,2	7,5	6,2
<i>Pozostałe</i>	3,2	4,5	1,2	1,8
Koszty działalności operacyjnej razem	317,0	249,8	86,2	75,6

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	2,3	0,0	2,0
Odszkodowania i kary	0,7	0,3	0,5	0,1
Pozostałe	1,6	5,2	0,0	0,4
Pozostałe koszty razem	2,3	7,8	0,5	2,5

25. Koszty według rodzaju

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Amortyzacja	5,9	5,6	2,1	2,7
Zużycie materiałów i energii	84,5	62,5	24,5	19,9
Usługi obce	192,5	132,1	42,7	29,7
Podatki i opłaty	15,5	14,6	5,1	5,5
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	84,9	66,4	32,4	21,4
Pozostałe koszty rodzajowe	11,4	5,2	4,1	2,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,1	0,0	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	(36,3)	2,4	(12,4)	6,3
Koszty działalności operacyjnej razem	358,5	288,8	98,5	87,6
Koszty administracyjne	(38,6)	(36,6)	(11,4)	(11,2)
Koszty sprzedaży	(2,9)	(2,4)	(0,9)	(0,8)
Koszt własny sprzedaży	317,0	249,8	86,2	75,6

26. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody odsetkowe	0,6	1,8	0,0	0,0
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,1	0,0	0,0
<i>Inne odsetki</i>	0,5	1,7	0,0	0,0
Różnice kursowe	2,1	10,7	1,5	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,2	0,0	0,2
Pozostałe przychody finansowe	0,9	0,0	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	3,6	12,7	1,5	0,2

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Koszty finansowania	27,5	30,2	5,9	10,5
<i>Kredyty i pożyczki</i>	18,6	11,7	2,9	4,0
<i>Leasing</i>	8,9	7,1	3,0	2,7
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	0,0	11,4	0,0	3,8
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,2	0,0	0,2
Różnice kursowe	32,2	12,4	22,5	12,4
Pozostałe koszty finansowe	1,3	1,6	0,4	0,8
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,1	0,0	0,0	0,0
Koszty finansowe razem	61,1	44,4	28,8	23,9

27. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Podatek bieżący	(6,8)	(22,9)	(0,5)	(3,9)
Podatek odroczony	(14,3)	(5,3)	(0,9)	(13,7)
Podatek dochodowy	(21,1)	(28,2)	(1,4)	(17,6)

	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)
30 września 2022 niebadane	56,2	(124,1)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2021 (dane przekształcone)	40,1	(77,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	4,1	(9,4)
30 września 2021 niebadane	44,2	(86,7)

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.

Spółka Grupy jest stroną toczącego się postępowania podatkowego w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczenia podatkowego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego wartości ewentualnych przyszłych wpływów korzyści ekonomicznych związanych z uregulowaniem tej sprawy. Informacja dotycząca wartości utworzonego zobowiązania nie została ujawniona, gdyż zdaniem Zarządu, takie ujawnienie mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie toczących się spraw.

28. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	54,6	46,6	4,9	11,7
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)	1,07	0,91	0,10	0,23

29. Pozycje warunkowe

W nocie nr 9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 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.

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 23,8 mln PLN. Warunki pożyczek opisano w nocie nr 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	44,2	44,0	15,1	21,5

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,9	2,2	0,6	0,8
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,9	1,0	0,3	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,3	0,3	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,1	0,0
Razem	3,5	3,9	1,1	1,1

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 26 października 2022 roku spółka zależna PHN SPV 1 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości 62,65 mln EUR i terminie spłaty do 31 grudnia 2023 roku oraz kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 70,0 mln EUR i terminie spłaty przypadającym w jedną z wcześniejszych dat, tj. dzień przypadający 60 miesięcy od dnia dokonania pierwszego wykorzystania lub 31 grudnia 2028 roku.

32. 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 23 listopada 2022 roku.

Szczepan Barszczewski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Adam Lesiński

Członek Zarządu ds. Finansowych

Piotr Przednowek

Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk

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 2022 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 roku

	30 września 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,8	1,0
Wartości niematerialne	0,2	0,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,7	9,3
Udziały w jednostkach zależnych	2 142,6	2 142,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	675,2	597,4
Aktywa trwałe razem	2 828,5	2 750,6
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	4,9	3,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16,4	12,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,6	14,1
Aktywa obrotowe razem	21,9	29,9
Aktywa razem	2 850,4	2 780,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(10,7)	(10,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	(240,1)	(25,1)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(251,0)	(35,5)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(407,2)	(555,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(2,5)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania długoterminowe razem	(410,1)	(558,7)
Zobowiązania razem	(661,1)	(594,2)
Aktywa netto	2 189,3	2 186,3
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,0	0,1
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe	185,8	131,6
Niepodzielone zyski zatrzymane	21,5	72,7
Kapitał własny ogółem	2 189,3	2 186,3
Pasywa razem	2 850,4	2 780,5

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	29,9	29,6	10,3	9,9
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(31,5)	(28,5)	(10,4)	(9,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,0	0,0	0,0
Dywidendy	22,9	48,3	22,9	48,3
Przychody finansowe	40,8	9,9	17,1	3,6
Koszty finansowe	(33,9)	(13,7)	(15,4)	(4,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,8)	0,0	0,4	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	27,4	45,6	24,9	48,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,1)	(7,0)	(1,1)	(1,8)
Pozostałe przychody	0,1	1,1	0,1	0,4
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	0,0	(0,3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21,4	39,3	23,9	46,5
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21,4	39,3	23,9	46,5
Podatek dochodowy	0,1	1,6	0,0	0,2
Zysk (strata) netto	21,5	40,9	23,9	46,7
Pozostałe całkowite dochody	0,0	0,4	0,0	0,4
Całkowite dochody ogółem	21,5	41,3	23,9	47,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	0,42	0,80	0,47	0,91

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2022 roku (zbadane)	51,1	0,1	1 930,8	131,6	72,7	2 186,3
Zysk netto za okres					21,5	21,5
Pozostałe całkowite dochody					0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem za okres					21,5	21,5
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
Stan na 30 września 2022 roku (niebadane)	51,2	0,0	1 930,8	185,8	21,5	2 189,3
Stan na 1 stycznia 2021 roku (zbadane)	51,0	0,0	1 929,0	141,5	7,6	2 129,1
Zysk netto za okres					40,9	40,9
Pozostałe całkowite dochody					0,4	0,4
Całkowite dochody ogółem za okres					41,3	41,3
Wypłata dywidendy					(17,9)	(17,9)
Emisja akcji	0,1	0,1	1,5			1,7
Transfer pomiędzy kapitałami				(9,9)	9,9	0,0
Stan na 30 września 2021 roku (niebadane)	51,1	0,1	1 930,5	131,6	40,9	2 154,2

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku**

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2022 niebadane	30 września 2021 niebadane
Przebiegływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	21,4	39,3
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		
Amortyzacja	0,6	0,8
Różnice kursowe netto	(1,9)	(0,6)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(38,8)	(56,9)
Koszty finansowania	32,0	13,4
Zmiana kapitału obrotowego	(24,7)	3,4
Podatek dochodowy zapłacony	(0,3)	0,1
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	0,8	0,0
Przebiegływów pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10,9)	(0,5)
Przebiegływów środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	50,2	64,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	3,8	0,6
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	(0,4)
Pożyczki	(95,8)	(283,2)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	(5,7)
Przebiegływów pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42,1)	(224,1)
Przebiegływów środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	79,3	13,2
Kredyty i pożyczki	(7,7)	(4,0)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	0,0	(0,2)
Koszty finansowania	(13,6)	(7,4)
Dywidendy	(18,5)	(17,9)
Przebiegływów pieniężne netto z działalności finansowej	39,5	(16,3)
Przebiegływów pieniężne netto	(13,5)	(240,9)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(13,5)	(240,9)
Środki pieniężne na początek okresu	14,1	266,9
Środki pieniężne na koniec okresu	0,6	26,0

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 23 listopada 2022 roku.

Szczepan Barszczewski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Adam Lesiński

Członek Zarządu ds. Finansowych

Piotr Przednowek

Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk

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 2022 ROKU



G. 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. 3,6 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.

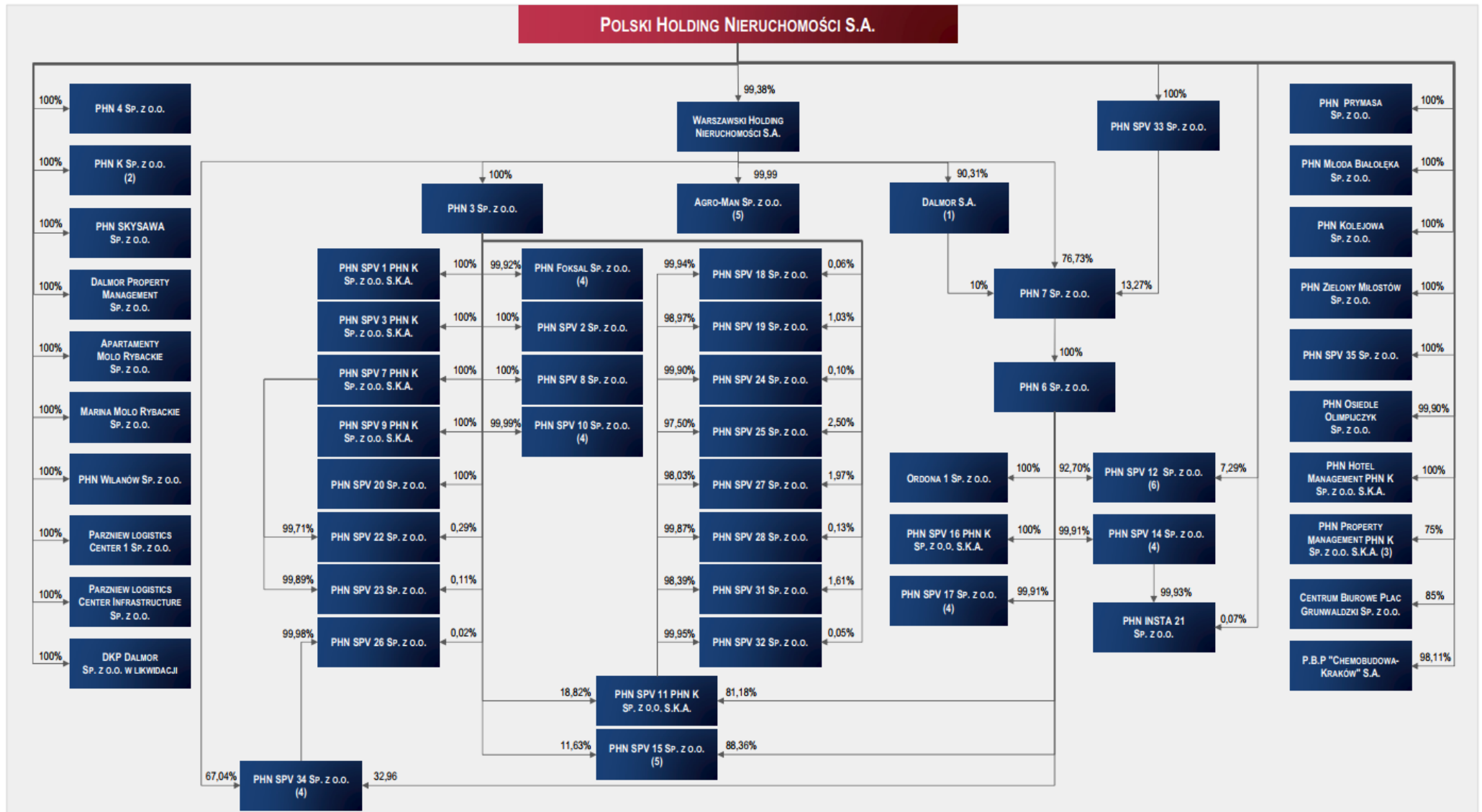
PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu 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 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"> • Biura - przeważająca część portfela nieruchomości • Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) • Pozostałe <ul style="list-style-type: none"> • Hotele (własne i we współpracy) • Logistyka (z partnerami lub w formule BTS) • Handel (w formule BTS dla wybranych najemców) 	<ul style="list-style-type: none"> • Warszawa • Trójmiasto • Wrocław • Kraków • Łódź • Poznań • Atrakcyjne lokalizacje zapewniające efektywność
JAK?	“+”
<ul style="list-style-type: none"> • Współpraca z podmiotami zewnętrznymi • Współpraca ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa • Prowadzenie inwestycji dla podmiotów zewnętrznych • Udział w programach rządowych • Transakcje M&A • Projekty specjalne 	<ul style="list-style-type: none"> • Przebudowa portfela nieruchomości • Efektywne zarządzanie nieruchomościami • Unikatowe lokalizacje • Rotacja aktywów • Nowe projekty deweloperskie • Wysoka jakość relacji z klientami

2. Struktura Grupy Kapitałowej



(1) bezpośredni udział PHN - 4,56%
 (2) komplementariusz S.K.A.
 (3) 25% Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

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

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa*

Na dzień 30 września 2022 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 3 569,4 mln PLN. Portfel obejmował 15 nieruchomości o wartości godziwej 172,8 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

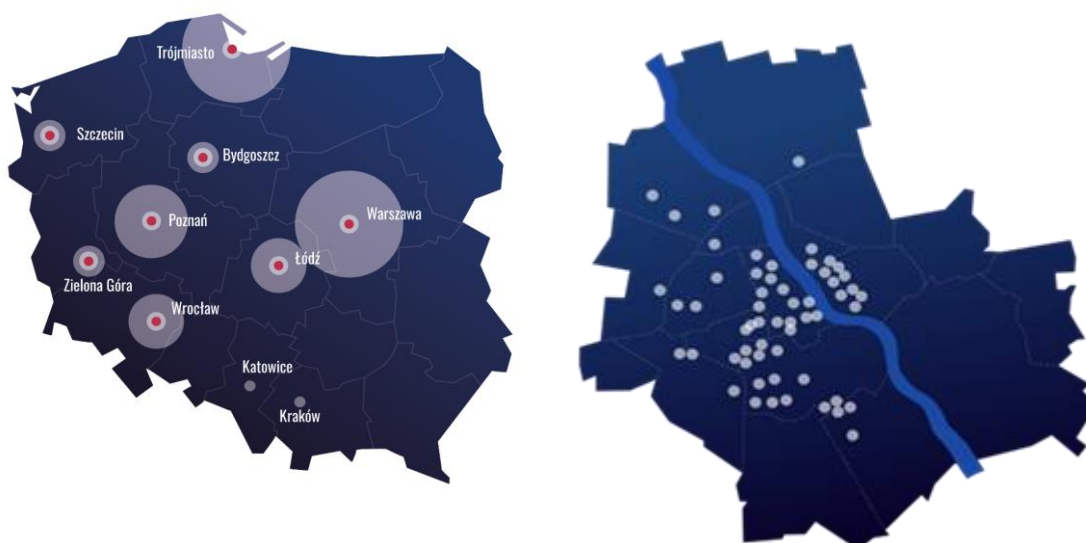
Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,3 mln PLN*.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	40 nieruchomości o wartości godziwej 2 613,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 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 243,4 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) 673,5 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	18 nieruchomości o wartości godziwej 39,1 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

* Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 30 września 2022 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 463 tys. m² GLA.

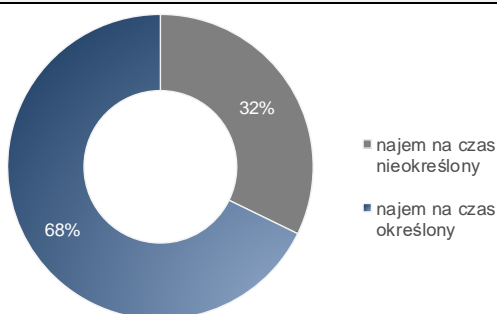
Wskaźnik pustostanów na 30 września 2022 roku wyniósł 21,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 227,5 tys. m², a wskaźnik pustostanów 8,6%.

Na dzień 30 września 2021 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 457 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 września 2021 roku wyniósł 24,4% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 253 tys. m², a wskaźnik pustostanów 11,6%.

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy

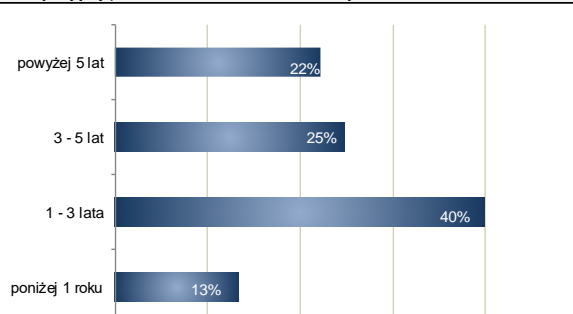
% GLA *



* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu

% wynajętej powierzchni na czas określony *



* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 84,8 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 91 nieruchomości o wartości godziwej 2 297,8 mln PLN (wartość godziwa nie obejmuje nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy).

3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku Grupa zbyła 3 nieruchomości: willę przy ul. Krynicznej w Warszawie, działki drogowe w Parzniewie oraz wszystkie posiadane udziały w nieruchomości przy ul. Podchorążych 39A w Warszawie. W tym czasie Grupa nie nabyła żadnej nieruchomości.

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 3Q2022 roku w realizacji były 4 projekty deweloperskie. Od czerwca br. prowadzona jest sprzedaż dwóch nowych projektów – „KOLEJ na 19” przy ulicy Kolejowej w Warszawie i inwestycji „Osiedle ŁAN” przy ulicy Zatorskiej we Wrocławiu.

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, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe,
- ✓ 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 Parzniewie 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 realizowane są w różnych segmentach: luksusowym, popularnym i ekonomicznym.

4.3 Rynek hotelowy

W ubiegłym roku spółka z Grupy stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem warszawskiego Hotelu Regent.

Spółka prowadzi także działalność hotelową w podwarszawskim Ośrodku Lipowy Przylądek oraz Hotelu Alf w Krakowie należącym do spółki Chemobudowa - Kraków.

4.4 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. Jedną z 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

	9 miesięcy zakończone		Zmiana
	30 września 2022	30 września 2021	
Przychody operacyjne	415,5	370,7	12,1%
Koszty operacyjne	(317,0)	(249,8)	26,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	98,5	120,9	-18,5%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(41,5)	(39,0)	6,4%
Zysk netto ze sprzedaży	57,0	81,9	-30,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	67,7	13,8	390,6%
Zysk operacyjny	133,0	103,6	28,4%
Zysk netto	54,4	43,7	24,5%
EBITDA	138,8	109,2	27,1%
Skorygowana EBITDA	66,4	83,6	-20,6%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	75,2	44,1	70,5%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(118,3)	(306,7)	61,42%
Przyływy pieniężne z działalności finansowej	(21,7)	(33,5)	35,2%

5.2 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	30 września 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Aktywa	4 513,2	4 317,7	4,5%
Aktywa trwałe	4 114,5	3 868,3	6,4%
Nieruchomości inwestycyjne	3 657,3	3 453,1	5,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	202,7	206,2	-1,7%
Długoterminowe zapasy deweloperskie	90,8	90,8	0,0%
Aktywa obrotowe	389,3	437,0	-10,9%
Zapasy deweloperskie	191,8	187,9	2,1%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa, należności z tytułu podatku dochodowego	110,6	92,2	20,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	86,9	156,9	-44,6%
Pasywa	4 513,2	4 317,7	4,5%
Kapitał własny	2 448,4	2 392,2	2,3%
Zobowiązania razem	(2 064,8)	(1 925,5)	7,2%
Zobowiązania długoterminowe	(1 358,0)	(1 442,0)	-5,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	(706,8)	(483,5)	46,2%
Aktywa netto	2 448,4	2 392,2	2,3%

5.3 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

	30 września 2022	30 września 2021	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto [1]	23,7%	32,6%	-8,9%
Rentowność operacyjna [2]	16,0%	22,6%	-6,6%
Rentowność majątku ogółem [3]	1,5%	1,9%	-0,4%
Rentowność kapitałów własnych [4]	2,7%	3,5%	-0,8%

[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 operacyjnych w okresie 9 miesięcy 2022 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 23,7% i 16,0% i w porównaniu do ubiegłego roku uległy pogorszeniu z uwagi na niższy wynik segmentu działalności deweloperskiej. Wskaźnik rentowności majątku ogółem i kapitałów własnych w 3Q2022 roku kształtowały się na poziomie 1,5% i 2,7% i uległy pogorszeniu.

	30 września 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,1	0,3	-66,7%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,3	0,5	-40,0%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,6	0,9	-33,3%

[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 2022 roku uległy pogorszeniu w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	30 września 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki ogólnego zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [8]	45,8%	44,6%	2,7%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [9]	54,2%	55,4%	-2,2%

[8] Aktywa -kapitały własne/Aktywa

[9] Kapitały własne/Aktywa

Wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 30 września 2022 roku kształtowały się na zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2021 roku i wyniosły odpowiednio 45,8% i 54,2%.

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.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	30 września 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)			
Wskaźnik zadłużenia [10]	33,9%	32,2%	5,3%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [11]	5,0	5,1	-2,0%

[10] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2022 roku kształtował się na poziomie 33,9%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 5,0.

Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q2022	3Q2021
Przychody ze sprzedaży	121,9	107,5
Koszty działalności	(86,2)	(75,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	35,7	31,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,3)	(12,0)
Wynik netto ze sprzedaży	23,4	19,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,2	32,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,6)	(0,5)
Pozostałe przychody	6,8	2,4
Pozostałe koszty	(0,5)	(2,5)
Wynik z działalności operacyjnej	35,3	51,8
Amortyzacja	2,1	2,7
EBITDA	37,4	54,5
Skorygowana EBITDA	29,3	23,2

EBITDA z najmu	3Q2022	3Q2021
Przychody ze sprzedaży	50,9	45,8
Koszty działalności	(20,8)	(18,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	30,1	27,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,9)	(7,8)
Wynik netto ze sprzedaży	21,2	20,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,2	32,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	(2,3)
Pozostałe przychody	2,5	1,0
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,2)
Wynik z działalności operacyjnej	28,9	51,0
Amortyzacja	0,0	0,1
EBITDA	28,9	51,1
Skorygowana EBITDA	20,9	18,2

EBITDA w segmencie najem w okresie 3Q2022 wyniosła 28,9 mln PLN i była niższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA wyniosła 20,9 mln PLN i jest wyższa o 2,7 mln PLN względem III kwartału 2021.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

EBITDA na działalności deweloperskiej	3Q2022	3Q2021
Przychody ze sprzedaży	1,3	7,3
Koszty działalności	(1,1)	(3,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,2	3,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,3)	2,8
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,1)
Pozostałe przychody	0,7	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,4	2,7
EBITDA	0,4	2,7
Skorygowana EBITDA	0,5	2,8

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpoznanie wyniku z działalności deweloperskiej jest przekazanie gotowych lokali mieszkalnych nabywcom. W 3Q2022 roku zostały przekazane lokale z inwestycji Osiedle Olimpijczyk. W analogicznym okresie roku poprzedniego Grupa była w procesie przekazywania lokali w 2 inwestycjach: VIS A VIS Wola II Yacht Park. EBITDA w 3Q2022 roku w segmencie działalności deweloperskiej wyniosła 0,4 mln PLN i jest niższa o 2,3 mln PLN r/r. Skorygowania EBITDA wyniosła 0,5 mln PLN i jest niższa o 2,3 mln PLN względem 3Q2021.

EBITDA na działalności budowlanej	3Q2022	3Q2021
Przychody ze sprzedaży	58,2	49,0
Koszty działalności	(55,6)	(45,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	2,6	3,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(1,6)
Wynik netto ze sprzedaży	0,9	1,5
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	0,2	1,9
Pozostałe przychody	0,6	0,9
Pozostałe koszty	(0,3)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	1,4	4,3
Amortyzacja	0,6	0,4
EBITDA	2,0	4,7
Skorygowana EBITDA	1,8	4,7

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A. EBITDA w segmencie działalność budowlana wyniosła 2,0 mln PLN i jest niższa o 2,7 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 1,8 mln PLN i jest niższa o 2,9 mln PLN względem 3Q2021 roku.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	3Q2022	3Q2021
Przychody ze sprzedaży	11,5	5,4
Koszty działalności	(8,7)	(8,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	2,8	(2,6)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,1)
Wynik netto ze sprzedaży	2,6	(2,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	3,0	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(2,2)
Wynik z działalności operacyjnej	5,6	(4,8)
Amortyzacja	0,9	2,0
EBITDA	6,5	(2,8)
Skorygowana EBITDA	6,5	(0,5)

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, prowadzenia mariny jachtowej oraz usług inwestorstwa zastępczego. EBITDA i Skorygowana EBITDA wyniosły 6,5 mln PLN w 3Q2022 i były wyższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego o odpowiednio 9,3 mln PLN i 7,0 mln PLN.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q2022	3Q2021
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,0)	(1,7)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,0)	(1,7)
Pozostałe przychody	0,0	0,3
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(1,0)	(1,4)
Amortyzacja	0,6	0,2
EBITDA	(0,4)	(1,2)
Skorygowana EBITDA	(0,4)	(2,0)

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w analizowanym okresie miały wpływ koszty jednostki dominującej pełniącej 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.

Zgodnie ze Strategią Grupa Kapitałowa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za III kwartał 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
<p>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, zakończono prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościanego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34 525 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. 9 877 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowi zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24 648 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, natomiast w maju 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku B. Trwają prace wykończeniowe powierzchni najmu.</p>	<p>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</p> <p>Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco zakończono budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni najmu ok. 13 000 mkw. Budynek INTRACO Prime posiada 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. W marcu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku, we wrześniu przekazano powierzchnię pierwszemu najemcy.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p>KOLEJ NA 19 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7 200 mkw. W roku 2019 uzyskano Pozwolenie na Budowę osiedla. W czerwcu 2022 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą inwestycji oraz przekazano plac budowy. Trwają prace budowlane.</p>	<p>Osiedle ŁAN, Zatorska (Wrocław Zakrzów)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. W pierwszym obecnie realizowanym etapie inwestycja dostarczy na rynek 172 nowoczesne mieszkania o łącznej powierzchni PUM i PUU ok. 9 057 mkw. W grudniu 2021 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu inwestycji. W czerwcu 2022 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą inwestycji oraz przekazano plac budowy. Trwają prace budowlane. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie), co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p>INSTA 21, Instalatorów (Warszawa Włochy)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Włochy przy ul. Instalatorów 21 w 1 kwartale 2021 r. rozpoczęto budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4 000 mkw. Rozpoczęcie sprzedaży produktów deweloperskich nastąpiło w 2 kwartale 2021 r. W październiku 2022 r. Uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie inwestycji. Trwa przekazywanie lokali ich nabywcom.</p>	<p>Młoda Białołęka I, Geodezyjna (Warszawa)</p> <p>W grudniu 2020 r. rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białołęce. Inwestycja dostarczyła na rynek 174 nowoczesne mieszkania o łącznej powierzchni PUM ok. 9 715 mkw. Sprzedaż inwestycji rozpoczęto w czerwcu 2021 r. W sierpniu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie inwestycji. Trwa przekazywanie lokali ich nabywcom. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na Budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p>Osiedle Olimpijczyk II, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 132 nowoczesne mieszkania o powierzchni PUM ok. 8 000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.</p>	<p>Nakielska 53 (Bydgoszcz)</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. 620 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33 000 mkw., w tym w I etapie ok. 180 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9 540 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę dla etapu I. Jako przedostatni etap będzie realizowana adaptacja istniejących hal oraz willi (po fabryce FOD), znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy I etapu inwestycji.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p>Młoda Białołęka II (Warszawa)</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. 10 670 mkw. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p>Al. Jana Pawła II 34 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 46 apartamentów o powierzchni PUM i PUU ok. 2 300 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p>Klimeckiego (Kraków)</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 ok. 10 617 mkw. Trwa proces uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.</p>	<p>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.</p>
13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
<p>Hotel Zgoda 6, (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6 600 mkw. Trwa projektowanie inwestycji.</p>	<p>VENA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 400 mkw. Z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano Pozwolenie na Budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie.</p>
15. Projekty w realizacji	
<p>MARINA BY PHN, Hryniewickiego (Gdynia)</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 27 000 mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie.</p>	

Kluczowe projekty deweloperskie mieszkaniowe realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie dwa projekty mieszkaniowe łącznie z 320 mieszkaniami w Warszawie i Wrocławiu oraz dwa projekty w Warszawie na etapie przekazywania lokali nabywcom. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy, Łodzi oraz w Krakowie.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów deweloperskich	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
ZAKOŃCZONE					
Olimpijczyk I	Łódź	166	166	8 640	PnU otrzymane 1Q2022 (przekazano wszystkie lokale nabywcom)
W REALIZACJI					
Młoda Białoleka I	Warszawa	174	95	9 715	PnU otrzymane 3Q2022 (w trakcie przekazywanie lokali nabywcom)
Insta 21	Warszawa	87	85	4 000	PnU otrzymane 4Q 2022 (w trakcie przekazywanie lokali nabywcom)
KOLEJ NA 19	Warszawa	148	1	7 236	PnU planowane 1Q 2024
Osiedle ŁAN	Wrocław	172	1	9 057	PnU planowane 1Q 2024
PLANOWANE					
Olimpijczyk II	Łódź	132	-	8 000	-
Młoda Białoleka II	Warszawa	181	-	10 670	-
Jana Pawła II 34	Warszawa	46	-	2 273	-
Klimeckiego	Kraków	120	-	10 617	-
Nakielska 53 I etap	Bydgoszcz	179	-	9 540	-
RAZEM		1 405		79 748	

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

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Udział	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
W REALIZACJI (aranżacje)					
SKYSAWA I	Warszawa	9 877	100%	2Q 2019	3Q 2021
SKYSAWA II	Warszawa	24 648	100%	2Q 2019	3Q 2022
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	100%	1Q 2020	2Q 2022
RAZEM		47 525	100%		
PLANOWANE					
MARINA BY PHN	Gdynia	27 000	100%	-	-
VENA	Warszawa	15 400	100%	-	-
RAZEM		42 400	100%		

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 2022 roku oraz 9 miesięcy 2021 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 2022 roku oraz 9 miesięcy 2021 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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2022 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

W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 września 2022 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.

Jak opisano w nocie 27 Skonsolidowanego raportu za III kwartał 2022 roku, Spółka Grupy jest stroną toczącego się postępowania podatkowego w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczenia podatkowego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego wartości ewentualnych przyszłych wpływów korzyści ekonomicznych związanych z uregulowaniem tej sprawy. Informacja dotycząca wartości utworzonego zobowiązania nie została ujawniona, gdyż zdaniem Zarządu, takie ujawnienie mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie toczących się spraw. Wartość rozpoznanego zobowiązania podatkowego nie spełnia opisanego powyżej warunku istotności.

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 finansowym za 2021 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2021 rok w nocie 9.

10. Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wojny na Ukrainie na działalność i wyniki finansowe Grupy

Grupa kapitałowa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji oraz podejmuje działania w celu minimalizowania negatywnego wpływu pandemii koronawirusa. Zarząd uważa, że pandemia wirusa SARS-CoV-2 nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym na 30 września 2022 roku. Ewentualne skutki jakie pandemia będzie nieść w następnych okresach będą odpowiednio odwzorowane w wynikach finansowych Grupy. W konsekwencji Zarząd ocenia, że wystąpienie pandemii nie rzutuje istotnie negatywnie na założenie o kontynuacji działalności.

Wybuch wojny w Ukrainie wskutek inwazji rosyjskiej w dniu 24 lutego 2022 roku, ma negatywny wpływ na ogólnoswiatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. Na moment publikacji, w związku z dynamiczną sytuacją, trudno określić długofalowe skutki gospodarcze wojny w Ukrainie i ich wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną, która w pośredni sposób wpływa na sytuację i wyniki finansowe spółek. Obszary, w których wg. oceny Zarządu Spółki możliwe jest dalsze wystąpienie negatywnych wpływów na branżę

budowlaną są m.in.: osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykończeniowych, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia w łańcuchach dostaw produktów i materiałów budowlanych i wykończeniowych. Grupa na bieżąco monitoruje i analizuje potencjalny negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe.

11. Pozostałe informacje

11.1 Dywidendy

W dniu 28 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2021, ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy postanowiło, że:

- zysk netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. w kwocie 72 675 254,35 PLN, zostanie podzielony w następujący sposób:
 - kwota 18 438 232,68 PLN przeznaczona zostanie na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki,
 - kwota 54 237 021,67 PLN przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy,
- kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosi 0,36 PLN.

W dywidendzie uczestniczyło 51 217 313 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 18 sierpnia 2022 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2022 r.

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

Na dzień 30 września 2022 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 24 listopada 2022 roku i 14 września 2022 roku

	24 listopada 2022 roku		14 września 2022 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,93%	36 842 988	71,93%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,08%	4 647 982	9,08%
Nationale- Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 847 159	13,37%	6 847 159	13,37%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

11.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 23 listopada 2022 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 13 września 2022 roku do dnia 23 listopada 2022 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

11.3 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 2022 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 42 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

11.4 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

11.5 Umorzenie pożyczki

W dniu 25 marca 2022 roku spółka PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dalej: Spółka) zawarła z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. (dalej: PFR) umowę preferencyjnej pożyczki w wysokości 3 985 794,00 PLN w ramach programu pomocowego związanego z wystąpieniem pandemii COVID-19 – Tarcza PFR dla Dużych Firm. Działalność gospodarcza Spółki koncentruje się głównie na zarządzaniu wspólnie z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o. hotelem Regent w Warszawie, a więc na działalności, która szczególnie odczuła negatywne skutki COVID-19.

W związku ze złożeniem wniosku o częściowe umorzenie pożyczki (75% pożyczki) wraz z wyliczeniem faktycznej szkody, jaką poniosła Spółka w związku z wystąpieniem COVID-19, w dniu 28 września 2022 roku (ze skutkiem na dzień 29 września 2022 roku) PFR umorzył kwotę 2 989 345,50 PLN poprzez zwolnienie Spółki z długu do wysokości tej kwoty.

11.6 Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 26 października 2022 roku spółka zależna PHN SPV 1 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości 62,65 mln EUR i terminie spłaty do 31 grudnia 2023 roku oraz kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 70,0 mln EUR i terminie spłaty przypadającym w jedną z wcześniejszych dat, tj. dzień przypadający 60 miesięcy od dnia dokonania pierwszego wykorzystania lub 31 grudnia 2028 roku.

H. 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 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 listopada 2022 roku.

Szczepan Barszczewski
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Adam Lesiński
Członek Zarządu ds. Finansowych

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
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

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