



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe  | w mln PLN                         |                                   | w mln EUR                         |                                   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | Okres zakończony 30 września 2020 | Okres zakończony 30 września 2019 | Okres zakończony 30 września 2020 | Okres zakończony 30 września 2019 |
|  | Stan na 30 września 2020          | Stan na 30 września 2019          | Stan na 30 września 2020          | Stan na 30 września 2019          |
| I. Przychody operacyjne  | 381,6                             | 134,1                             | 86,3                              | 31,1                              |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej   | 12,3                              | 72,5                              | 2,8                               | 16,8                              |
| III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej   | (3,3)                             | 56,1                              | (0,8)                             | 13,0                              |
| IV. Zysk (strata) netto  | (14,7)                            | 43,8                              | (3,3)                             | 10,2                              |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej  | 129,0                             | 93,1                              | 29,2                              | 21,6                              |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej   | (107,0)                           | (137,4)                           | (24,2)                            | (31,9)                            |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej   | (96,9)                            | 145,2                             | (21,9)                            | 33,7                              |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem  | (74,9)                            | 100,9                             | (16,9)                            | 23,4                              |
| IX. Aktywa   | 3 941,6                           | 3 420,7                           | 870,7                             | 782,1                             |
| X. Zobowiązania długoterminowe   | 1 127,8                           | 844,4                             | 249,1                             | 193,1                             |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe   | 573,5                             | 503,6                             | 126,7                             | 115,2                             |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                | 2 209,3                           | 2 045,4                           | 488,0                             | 467,7                             |
| XIII. Kapitał zakładowy  | 51,1                              | 46,8                              | 11,3                              | 10,7                              |
| XIV. Liczba akcji (szt.)   | 51 051 249                        | 46 828 876                        | 51 051 249                        | 46 828 876                        |
| XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | (0,28)                            | 0,93                              | (0,06)                            | 0,22                              |
| XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)   | 43,28                             | 43,68                             | 9,56                              | 9,99                              |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe                         | w mln PLN                         |                                   | w mln EUR                         |                                   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | Okres zakończony 30 września 2020 | Okres zakończony 30 września 2019 | Okres zakończony 30 września 2020 | Okres zakończony 30 września 2019 |
|  | Stan na 30 września 2020          | Stan na 30 września 2019          | Stan na 30 września 2020          | Stan na 30 września 2019          |
| I. Przychody operacyjne                                    | 29,5                              | 28,9                              | 6,7                               | 6,7                               |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej               | (37,5)                            | 25,0                              | (8,5)                             | 5,8                               |
| III. Zysk (strata) brutto                                  | (32,5)                            | 30,4                              | (7,3)                             | 7,1                               |
| IV. Zysk (strata) netto                                    | (32,7)                            | 29,1                              | (7,4)                             | 6,8                               |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej    | (3,7)                             | (4,3)                             | (0,8)                             | (1,0)                             |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (46,1)                            | (65,2)                            | (10,4)                            | (15,1)                            |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej   | 20,7                              | 111,0                             | 4,7                               | 25,8                              |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem                      | (29,1)                            | 41,5                              | (6,6)                             | 9,6                               |
| IX. Aktywa   | 2 314,2                           | 2 118,4                           | 511,2                             | 484,4                             |
| X. Zobowiązania długoterminowe                             | 213,3                             | 162,3                             | 47,1                              | 37,6                              |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe                           | 12,7                              | 8,2                               | 2,8                               | 1,9                               |
| XII. Kapitał własny  | 2 088,2                           | 1 947,9                           | 461,3                             | 445,4                             |
| XIII. Kapitał zakładowy                                    | 51,1                              | 46,8                              | 11,3                              | 10,7                              |
| XIV. Liczba akcji (szt.)                                   | 51 051 249                        | 46 828 876                        | 51 051 249                        | 46 828 876                        |
| XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)        | (0,64)                            | 0,62                              | (0,14)                            | 0,14                              |
| XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)           | 40,90                             | 41,60                             | 9,04                              | 9,51                              |

Powyższe dane finansowe za 9 miesięcy 30 września 2020 roku i oraz za 9 miesięcy 30 września 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2020 roku: 4,5268 PLN/EUR, oraz na dzień 30 września 2019 roku: 4,3736 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku: 4,4241 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 2019 roku do 30 września 2019 roku: 4,3086 PLN/EUR

## SPIS TREŚCI

|  |    |
|--|----|
| Wybrane dane finansowe .....   | 2  |
| A. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2020 roku.....   | 5  |
| B. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku .....            | 6  |
| C. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku .....           | 7  |
| D. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku .....          | 9  |
| E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....   | 10 |
| 1. Informacje ogólne o Spółce .....  | 10 |
| 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....   | 10 |
| 3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....                                     | 11 |
| 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....  | 11 |
| 4.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później..... | 12 |
| 4.2 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie.....  | 12 |
| 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....   | 13 |
| 6. Sezonowość działalności.....  | 13 |
| 7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....  | 13 |
| 8. Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych.....  | 14 |
| 9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....   | 14 |
| 10. Nieruchomości inwestycyjne.....  | 16 |
| 11. Rzeczowe aktywa trwałe .....   | 18 |
| 12. Wartości niematerialne .....   | 18 |
| 13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....  | 18 |
| 14. Długoterminowe aktywa finansowe .....  | 18 |
| 15. Pozostałe aktywa trwałe.....   | 19 |
| 16. Zapasy związane z działalnością deweloperską.....  | 19 |
| 17. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....  | 19 |
| 18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych ...                | 20 |
| 19. Struktura zobowiązań .....   | 20 |
| 20. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji.....  | 21 |
| 21. Leasing .....  | 22 |
| 22. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....   | 22 |
| 23. Rezerwy .....  | 22 |
| 24. Kapitał podstawowy .....   | 22 |
| 25. Kapitał zapasowy .....   | 23 |
| 26. Niepodzielone zyski zatrzymane .....   | 23 |
| 27. Przychody z działalności operacyjnej.....  | 23 |
| 28. Koszty działalności operacyjnej.....   | 23 |
| 29. Koszty według rodzaju.....   | 24 |
| 30. Przychody i koszty finansowe.....  | 25 |
| 31. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....  | 25 |
| 32. Zysk na jedną akcję.....   | 26 |
| 33. Pozycje warunkowe.....   | 26 |
| 34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....  | 26 |
| 35. Zdarzenia po dniu bilansowym.....  | 27 |
| F. Kwartalna informacja finansowa .....  | 30 |
| G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....   | 35 |
| H. Oświadczenie Zarządu .....  | 50 |

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

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2020 roku

|  | Nota | 30 września 2020 | 31 grudnia 2019  |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |      |                  |                  |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 10   | 3 178,7          | 2 937,2          |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 11   | 91,4             | 90,6             |
| Wartości niematerialne   |      | 35,3             | 23,9             |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych                                      | 13   | 2,8              | 2,0              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |      | 53,7             | 49,7             |
| Długoterminowe aktywa finansowe  | 14   | 8,0              | 5,0              |
| Pozostałe aktywa trwałe  | 15   | 12,4             | 12,8             |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   |      | <b>3 382,3</b>   | <b>3 121,2</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |      |                  |                  |
| Zapasy związane z działalnością deweloperską   | 16   | 229,8            | 247,6            |
| Zapasy pozostałe   |      |                  |                  |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa  | 17   | 119,9            | 81,0             |
| Należności z tytułu podatku dochodowego  |      | 1,1              | 1,0              |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe   |      | 0,1              | 33,9             |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych   |      | 54,8             | 73,8             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 18   | 153,7            | 209,6            |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>   |      | <b>559,3</b>     | <b>646,9</b>     |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży  |      |                  | 16,0             |
| <b>Aktywa razem</b>  |      | <b>3 941,6</b>   | <b>3 784,1</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |      |                  |                  |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania  | 19   | (174,1)          | (152,1)          |
| Krótkoterminowe zadłużenie   | 20   | (51,8)           | (182,4)          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 21   | (16,9)           | (18,2)           |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską   | 22   | (267,8)          | (211,4)          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego  |      | (1,3)            | (0,4)            |
| Rezerwy krótkoterminowe  | 23   | (61,7)           | (62,5)           |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży |      |                  |                  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>  |      | <b>(573,5)</b>   | <b>(627,0)</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |      |                  |                  |
| Długoterminowe zadłużenie  | 20   | (760,4)          | (524,0)          |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 21   | (264,5)          | (264,9)          |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |      | (67,2)           | (54,1)           |
| Rezerwy długoterminowe   | 23   | (30,7)           | (28,2)           |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe  |      | (5,0)            | (3,4)            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   |      | <b>(1 127,8)</b> | <b>(874,6)</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |      | <b>(1 701,3)</b> | <b>(1 501,6)</b> |
| <b>Aktywa netto</b>  |      | <b>2 240,2</b>   | <b>2 282,5</b>   |
| <b>Kapitały</b>  |      |                  |                  |
| Kapitał podstawowy   | 24   | 51,1             | 46,8             |
| Kapitał podstawowy niezarejestrowany   | 24   |                  | 4,2              |
| Kapitał zapasowy   | 25   | 2 070,5          | 2 048,2          |
| Kapitał z aktualizacji wyceny  |      | 3,0              | 3,1              |
| Niepodzielone zyski zatrzymane   | 26   | 84,7             | 148,7            |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                        |      | <b>2 209,3</b>   | <b>2 251,0</b>   |
| Udziały niekontrolujące  |      | 30,9             | 31,5             |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>   |      | <b>2 240,2</b>   | <b>2 282,5</b>   |



**B. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

|  | Nota | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  |      | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Działalność operacyjna</b>  |      |                               |                               |                               |                               |
| Przychody z najmu  | 27   | 140,6                         | 127,6                         | 47,8                          | 45,5                          |
| Koszty utrzymania nieruchomości  | 28   | (63,9)                        | (51,2)                        | (22,3)                        | (18,1)                        |
| <b>Wynik z najmu</b>   |      | <b>76,7</b>                   | <b>76,4</b>                   | <b>25,5</b>                   | <b>27,4</b>                   |
| Przychody z działalności deweloperskiej  | 27   | 99,7                          | 0,2                           | 15,5                          | 0,1                           |
| Koszty działalności deweloperskiej   | 28   | (81,3)                        | 0,0                           | (11,1)                        | 0,0                           |
| <b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>  |      | <b>18,4</b>                   | <b>0,2</b>                    | <b>4,4</b>                    | <b>0,1</b>                    |
| Przychody z działalności budowlanej  | 27   | 133,8                         | 0,0                           | 50,1                          | 0,0                           |
| Koszty działalności budowlanej   | 28   | (124,4)                       | 0,0                           | (45,7)                        | 0,0                           |
| <b>Wynik na działalności budowlanej</b>  |      | <b>9,4</b>                    | <b>0,0</b>                    | <b>4,4</b>                    | <b>0,0</b>                    |
| Przychody z pozostałej działalności  | 27   | 7,5                           | 6,3                           | 3,0                           | 2,4                           |
| Koszty pozostałej działalności   | 28   | (10,8)                        | (6,3)                         | (3,4)                         | (2,3)                         |
| <b>Wynik z pozostałej działalności</b>   |      | <b>(3,3)</b>                  | <b>0,0</b>                    | <b>(0,3)</b>                  | <b>0,1</b>                    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży   | 29   | (38,3)                        | (27,4)                        | (13,3)                        | (9,2)                         |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych  | 10   | (52,9)                        | 18,8                          | 6,9                           | 9,9                           |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych   | 10   | 0,7                           | 0,3                           | 0,7                           | 0,3                           |
| Pozostałe przychody  | 27   | 22,7                          | 16,8                          | 12,5                          | 8,1                           |
| Pozostałe koszty   | 28   | (21,3)                        | (12,6)                        | (10,4)                        | (4,9)                         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  |      | <b>12,3</b>                   | <b>72,5</b>                   | <b>30,3</b>                   | <b>31,8</b>                   |
| Przychody finansowe  | 30   | 10,4                          | 4,6                           | 3,3                           | 1,9                           |
| Koszty finansowe   | 30   | (29,0)                        | (26,3)                        | (10,9)                        | (10,3)                        |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>   |      | <b>(18,6)</b>                 | <b>(21,7)</b>                 | <b>(7,5)</b>                  | <b>(8,4)</b>                  |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych  |      | 3,0                           | 5,3                           | (1,2)                         | (0,7)                         |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>   |      | <b>(3,3)</b>                  | <b>56,1</b>                   | <b>21,5</b>                   | <b>22,7</b>                   |
| Podatek dochodowy  | 31   | (11,4)                        | (12,3)                        | (10,7)                        | (6,4)                         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  |      | <b>(14,7)</b>                 | <b>43,8</b>                   | <b>10,8</b>                   | <b>16,3</b>                   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   |      | <b>(14,7)</b>                 | <b>43,8</b>                   | <b>10,8</b>                   | <b>16,3</b>                   |
| <b>Pozostałe całkowite dochody:</b>  |      |                               |                               |                               |                               |
| Instrumenty zabezpieczające  |      | (0,9)                         | 0,1                           | (0,9)                         | 0,0                           |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych   |      | 0,9                           | 0,0                           | 0,1                           |                               |
| <b>Pozostałe całkowite dochody</b>   |      | <b>(0,0)</b>                  | <b>0,1</b>                    | <b>(0,7)</b>                  | <b>0,0</b>                    |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>  |      | <b>(14,7)</b>                 | <b>43,9</b>                   | <b>10,0</b>                   | <b>16,3</b>                   |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający</b>  |      |                               |                               |                               |                               |
| akcjonariuszom jednostki dominującej   |      | (14,4)                        | 43,5                          | 10,7                          | 16,2                          |
| akcjonariuszom niekontrolującym  |      | (0,3)                         | 0,3                           | 0,0                           | 0,1                           |
| <b>Całkowite dochody przypadające</b>  |      |                               |                               |                               |                               |
| akcjonariuszom jednostki dominującej   |      | (14,4)                        | 43,6                          | 10,7                          | 16,2                          |
| akcjonariuszom niekontrolującym  |      | (0,3)                         | 0,3                           | 0,0                           | 0,1                           |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                              | 32   | -0,28 PLN                     | 0,93 PLN                      | 0,21 PLN                      | 0,35 PLN                      |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |      | -0,28 PLN                     | 0,93 PLN                      | 0,21 PLN                      | 0,35 PLN                      |

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**C. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

|   | Kapitał podstawowy | Kapitał podstawowy niezarejestrowany | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Niepodzielone zyski zatrzymane | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał razem  |
|---|--------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>                       | 46,8               | 4,2                                  | 2 048,2          | 3,1                           | 148,7                          | <b>2 251,0</b>  | 31,5                    | <b>2 282,5</b> |
| Zysk netto za okres                                       |                    |                                      |                  |                               | (14,4)                         | (14,4)  | (0,3)                   | (14,7)         |
| Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające |                    |                                      |                  | (0,9)                         |                                | (0,9)   |                         | (0,9)          |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych            |                    |                                      |                  | 0,8                           |                                | 0,8   |                         | 0,8            |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>                  | -                  | -                                    | -                | (0,0)                         | (14,4)                         | <b>(14,4)</b>   | <b>(0,3)</b>            | <b>(14,7)</b>  |
| Transakcje dotyczące płatności w formie akcji             |                    |                                      |                  |                               |                                | -   |                         | -              |
| Zmiana struktury udziału niekontrolującego                |                    |                                      |                  |                               | 0,3                            | 0,3   | (0,3)                   | -              |
| Emisja akcji  |                    |                                      |                  |                               |                                | -   |                         | -              |
| Emisja akcji związana z objęciem kontroli                 | -                  | -                                    |                  |                               |                                | -   |                         | -              |
| Wypłata dywidendy   |                    |                                      |                  |                               | (27,6)                         | (27,6)  |                         | (27,6)         |
| Transfer pomiędzy kapitałami                              | 4,2                | (4,2)                                | 22,3             |                               | (22,3)                         | -   |                         | -              |
| <b>Stan na 30 września 2020 roku</b>                      | <b>51,0</b>        | <b>-</b>                             | <b>2 070,5</b>   | <b>3,1</b>                    | <b>84,7</b>                    | <b>2209,2</b>   | <b>30,9</b>             | <b>2 240,2</b> |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|  |             |            |                |            |              |                |             |                |
|--|-------------|------------|----------------|------------|--------------|----------------|-------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>                          | 46,8        | 0,0        | 1 860,0        | 3,0        | 111,2        | <b>2 021,0</b> | 27,0        | <b>2 048,0</b> |
| Zysk netto za okres  |             |            |                |            | 43,5         | <b>43,5</b>    | 0,3         | <b>43,8</b>    |
| Pozostałe całkowite dochody -<br>instrumenty zabezpieczające |             |            |                | 0,1        |              | <b>0,1</b>     |             | <b>0,1</b>     |
| <b>Całkowite dochody ogółem za<br/>okres</b>                 | -           | -          | -              | 0,1        | 43,5         | <b>43,6</b>    | 0,3         | <b>43,9</b>    |
| Zmiana struktury udziału<br>niekontrolującego                |             |            |                |            |              |                |             |                |
| Emisja akcji   |             |            |                |            |              |                |             |                |
| Emisja akcji związana z<br>objęciem kontroli                 |             |            |                |            |              |                |             |                |
| Wyplata dywidendy  |             |            |                |            | (19,2)       | <b>(19,2)</b>  |             | <b>(19,2)</b>  |
| Transfer pomiędzy kapitałami                                 |             |            | 12,5           |            | (12,5)       | -              |             | -              |
| <b>Stan na 30 września 2019 roku</b>                         | <b>46,8</b> | <b>0,0</b> | <b>1 872,5</b> | <b>3,1</b> | <b>123,0</b> | <b>2 045,4</b> | <b>27,3</b> | <b>2 072,7</b> |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część



**D. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

|   | 9 miesięcy zakończone |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |                               |
|---|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Nota                  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>         |                       |                               |                               |                               |                               |
| <b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>                               |                       | <b>(3,3)</b>                  | <b>56,1</b>                   | <b>21,5</b>                   | <b>22,7</b>                   |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>                    |                       | <b>132,4</b>                  | <b>37,0</b>                   | <b>23,6</b>                   | <b>(3,0)</b>                  |
| Amortyzacja   |                       | 3,1                           | 1,4                           | 1,1                           | 0,6                           |
| Rozliczenie kosztów aranżacji   |                       | 7,0                           | 8,5                           | 2,5                           | 3,3                           |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu |                       | 50,6                          | (19,0)                        | (8,9)                         | (10,0)                        |
| Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu                   | 18                    | (6,4)                         | (4,8)                         | (6,5)                         | (0,6)                         |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych                    |                       | (3,0)                         | (5,3)                         | 1,2                           | 0,7                           |
| Różnice kursowe netto   |                       | 0,3                           | 1,4                           | 0,7                           | 1,5                           |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                        |                       | (0,7)                         | (1,4)                         | 1,2                           | (0,7)                         |
| Koszty finansowania   |                       | 20,6                          | 19,4                          | 7,5                           | 7,5                           |
| Zmiana kapitału obrotowego  | 18                    | 68,8                          | 43,1                          | 25,4                          | (2,9)                         |
| Podatek dochodowy zapłacony   |                       | (8,8)                         | (6,3)                         | (4,0)                         | (2,4)                         |
| Inne korekty  |                       | 0,8                           | 0,0                           | 0,8                           | 0,0                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>             |                       | <b>129,0</b>                  | <b>93,1</b>                   | <b>42,5</b>                   | <b>19,7</b>                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>       |                       |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>   |                       | <b>32,0</b>                   | <b>42,1</b>                   | <b>31,4</b>                   | <b>40,8</b>                   |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej                                    |                       | 0,5                           | 0,9                           | (0,0)                         | 0,5                           |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                                   |                       | 0,0                           | 32,4                          | 0,0                           | 32,4                          |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych         |                       | 0,5                           | 0,0                           | 0,5                           | 0,0                           |
| Zbycie udziałów w jednostkach zależnych                                 |                       | 0,0                           | 1,3                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych                    |                       | (2,0)                         | (0,4)                         | (2,0)                         | 0,0                           |
| Środki pieniężne w nabytych jednostkach zależnych                       |                       | 32,9                          | 0,0                           | 32,9                          | 0,0                           |
| Splata pożyczek od jednostek powiązanych                                |                       | 0,0                           | 7,9                           | 0,0                           | 7,9                           |
| <b>Wyływy razem</b>   |                       | <b>(139,1)</b>                | <b>(179,5)</b>                | <b>(64,6)</b>                 | <b>(144,0)</b>                |
| Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych                          |                       | (111,5)                       | (170,4)                       | (37,4)                        | (139,4)                       |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych          |                       | (0,6)                         | (5,5)                         | (0,2)                         | (1,0)                         |
| Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi                  |                       | (25,9)                        | 0,0                           | (25,9)                        | 0,0                           |
| Pożyczki udzielone  |                       | (1,1)                         | (3,6)                         | (1,1)                         | (3,6)                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>           |                       | <b>(107,0)</b>                | <b>(137,4)</b>                | <b>(33,1)</b>                 | <b>(103,2)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>          |                       |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>   |                       | <b>6,3</b>                    | <b>235,7</b>                  | <b>(0,0)</b>                  | <b>75,7</b>                   |
| Kredyty   |                       | 6,3                           | 75,7                          | (0,0)                         | 75,7                          |
| Emisja Obligacji  |                       | -                             | 160,0                         | (0,0)                         | 0,0                           |
| <b>Wyływy razem</b>   |                       | <b>(103,2)</b>                | <b>(90,5)</b>                 | <b>(70,4)</b>                 | <b>(35,5)</b>                 |
| Kredyty   |                       | (50,3)                        | (50,8)                        | (39,5)                        | (12,4)                        |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                         |                       | (1,5)                         | (8,4)                         | (0,3)                         | 0,0                           |
| Koszty finansowania   |                       | (23,8)                        | (12,1)                        | (3,3)                         | (3,9)                         |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                           |                       | (27,6)                        | (19,2)                        | (27,3)                        | (19,2)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>              |                       | <b>(96,9)</b>                 | <b>145,2</b>                  | <b>(70,4)</b>                 | <b>40,2</b>                   |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>  |                       | <b>(74,9)</b>                 | <b>100,9</b>                  | <b>(61,0)</b>                 | <b>(43,3)</b>                 |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>                       |                       | <b>(74,9)</b>                 | <b>100,9</b>                  | <b>(62,1)</b>                 | <b>(43,3)</b>                 |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                              |                       | <b>283,4</b>                  | <b>114,3</b>                  | <b>270,6</b>                  | <b>258,5</b>                  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                |                       | <b>208,5</b>                  | <b>215,2</b>                  | <b>208,5</b>                  | <b>215,2</b>                  |

## 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 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 3 179,7 PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych. 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. Spełniają najbardziej wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów.

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 2020 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 51 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 9 lipca 2020 roku jednostka dominująca nabyła 50 % udziałów w spółce Parzniew Logistics Center 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „PLC1”). W wyniku tej transakcji jednostka dominująca zwiększyła posiadane dotychczas udziały i Grupa objęła kontrolę nad PLC1.

W ramach tymczasowego rozliczenia nabycia Grupa zaalokowała nadwyżkę ceny zakupu udziałów nad wartością godziwą nabytych aktywów netto w kwocie 10,3 mln PLN na wartość firmy

Na dzień 30 września 2020 roku proces alokacji ceny nabycia nie został jeszcze przez Grupę zakończony. W związku z tym wartość firmy rozpoznana na nabyciu może ulec zmianie w okresie 12 miesięcy od dnia objęcia kontroli nad spółką. Wartości tymczasowe możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki na dzień nabycia przedstawiają się następująco:

| Parzniew Logistics Center 1 sp. z o.o.                        | Wartości tymczasowe na dzień nabycia (w mln PLN) |
|---|--|
| <b>Nabywane aktywa</b>  |  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                    | 167,6  |
| Pozostałe aktywa trwale                                       | 1,5  |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa         | 3,9  |
| Środki pieniężne  | 32,4   |
| <b>Razem aktywa</b>   | <b>205,4</b>                                     |
| <b>Nabywane zobowiązania</b>                                  |  |
| Długoterminowe zadłużenie                                     | 129,6  |
| Podatek odroczoney  | 7,3  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania | 4,4  |
| Krótkoterminowe zadłużenie                                    | 22,9   |
| <b>Razem zobowiązania</b>                                     | <b>164,2</b>                                     |
| <b>Wartość aktywów netto</b>                                  | <b>41,1</b>                                      |
| <b>Wartość udziałów niekontrolujących</b>                     | <b>0,0</b>                                       |
| <b>Nabywany procent kapitału zakładowego</b>                  | <b>50,0%</b>                                     |
| <b>Cena nabycia</b>   | <b>25,7</b>                                      |
| <b>Wartość godziwą posiadanych pozostałych 50% udziałów</b>   | <b>25,7</b>                                      |
| <b>Wartość firmy na dzień nabycia</b>                         | <b>10,3</b>                                      |

W dniu 9 lipca 2020 roku jednostka dominująca nabyła 50 % udziałów w spółce Parzniew Logistics Infrastructure sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „PLCI”). W wyniku tej transakcji jednostka dominująca zwiększyła posiadane dotychczas udziały i Grupa objęła kontrolę nad PLCI.

W ramach tymczasowego rozliczenia nabycia Grupa zaalokowała nadwyżkę ceny zakupu udziałów nad wartością godziwą nabytych aktywów netto w kwocie 1,3 mln PLN na wartość firmy.

Na dzień 30 września 2020 roku proces alokacji ceny nabycia nie został jeszcze przez Grupę zakończony. W związku z tym wartość firmy rozpoznana na nabyciu może ulec zmianie w okresie 12 miesięcy od dnia objęcia kontroli nad spółką. Wartości tymczasowe możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki na dzień nabycia przedstawiają się następująco:

| Parzniew Logistics Center Infrastructure sp. z o.o.         | Wartości tymczasowe na dzień nabycia (w mln PLN) |
|---|--|
| <b>Nabywane aktywa</b>                                      |  |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa       | 2,8  |
| Środki pieniężne  | 0,5  |
| <b>Razem aktywa</b>   | <b>3,3</b>                                       |
| <b>Nabywane zobowiązania</b>                                |  |
| Długoterminowe zadłużenie                                   | 4,2  |
| <b>Razem zobowiązania</b>                                   | <b>4,2</b>                                       |
| <b>Wartość aktywów netto</b>                                | <b>(0,9)</b>                                     |
| <b>Wartość udziałów niekontrolujących</b>                   | <b>0,0</b>                                       |
| <b>Nabywany procent kapitału zakładowego</b>                | <b>50,0%</b>                                     |
| <b>Cena nabycia</b>   | <b>0,2</b>                                       |
| <b>Wartość godziwa posiadanych pozostałych 50% udziałów</b> | <b>0,2</b>                                       |
| <b>Wartość firmy na dzień nabycia</b>                       | <b>1,3</b>                                       |

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” 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”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i dnia 30 września 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

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.

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.

### 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmian standardów i interpretacji MSSF, które nie weszły w życie od dnia 1 stycznia 2020 roku.

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego

skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

#### **4.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później**

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. Definicja istotnych pominięć lub zniekształceń pozycji- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku). Najistotniejsze zmiany wprowadzane do ww. standardu obejmują doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia. Zmiany mają zastosowanie prospektywnie w stosunku do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Grupa ocenia, że zmiany mogą mieć wpływ na ewentualne przyszłe transakcje objęte MSSF 3 Połączenia jednostek związane z nabyciem przedsięwzięć;
- Zmiana do MSSF 16 - Ulgi w czynszach związane z COVID-19, zatwierdzone przez UE 9 października 2020. Zmiany stosuje się w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 czerwca 2020 r. lub po tej dacie. Dopuszcza się wcześniejsze stosowanie, w tym w sprawozdaniach finansowych, które nie zostały zatwierdzone do publikacji na dzień 28 maja 2020 r. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmiany do standardu.

#### **4.2 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie**

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały odroczone przez RMSR do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku), w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano w dniu 25 czerwca 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiana do MSR1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych: Klasyfikacja zobowiązań finansowych jako krótko lub długoterminowe do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do:
  - MSSF 3
  - MSR 16
  - MSR 37- roczne zmiany do MSSF (cykl 2018-2020), opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (opublikowano 25 czerwca 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 4 i MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej - faza 2 (opublikowano 28 sierpnia 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych

rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu standardów i interpretacji, które zostały opublikowane a nie weszły jeszcze w życie, na wyniki i sytuację finansową Grupy.

## 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

## 6. Sezonowość działalności

Działalność Grupy, z wyjątkiem działalności budowlanej nie ma charakteru sezonowego, przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują zatem istotnych wahań w trakcie roku

## 7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń

w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 8. Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych

### Należności handlowe

Oczekuje się, że ekonomiczne skutki COVID-19 będą miały wpływ na jakość portfela aktywów finansowych Grupy i ograniczą poziom spłacalności należności handlowych. Obserwowany już jest spadek spłacalności należności w umownym terminie zapłaty, jednak dotychczas nie zidentyfikowano zwiększonego poziomu upadłości kontrahentów. Wpływ pandemii na perspektywy dalszej działalności kontrahentów, będzie zróżnicowany w zależności od sektora gospodarki, w jakim funkcjonują.

Grupa zgodnie z wymaganiami MSSF 9 uwzględniła szerokie spectrum dostępnych informacji w celu estymacji potencjalnego wzrostu niespłacalności należności. W celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych (w tym COVID-19) w ramach ryzyka portfela ocenianego metodą macierzową, Grupa założyła wzrost wskaźników procentowych odzwierciedlający oczekiwany wzrost niespłacalności. Przeprowadzone analizy oparte zostały zarówno o czynniki makroekonomiczne (projekcje inflacji, stóp procentowych i zmiany PKB), analizę spłacalności należności w III kwartale roku 2020 oraz dane pochodzące z opracowań wywiadowni gospodarczych i serwisów informacyjnych.

W ramach kalkulacji uwzględniono potencjalny wzrost niewypłacalności kontrahentów w przedziale 30% - 45%. Ze

względu na dynamikę sytuacji, estymacje mogą ulec zmianie w okresach przyszłych.

### Pożyczki i obligacje

Grupa na bieżąco monitoruje poziom ryzyka kredytowego powiązany z posiadanymi długoterminowymi instrumentami finansowymi. Ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy (w przeważającej mierze jednostki współkontrolowane przez Jednostkę Dominującą) posiada profil zbliżony do ryzyka jednostki dominującej. Na datę bilansową nie zostały zidentyfikowane przesłanki znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego kontrahentów.

## 9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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 pełniące rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

### Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i na dzień 30 września 2020 roku (niebadane)

|   | Najem       | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem          |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                | 140,6       | 99,7                     | 133,8                 | 7,5                   | 0,0          | <b>381,6</b>   |
| Koszty działalności                                   | (63,9)      | (81,3)                   | (124,4)               | (10,8)                | 0,0          | <b>(280,3)</b> |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                      | <b>76,7</b> | <b>18,5</b>              | <b>9,4</b>            | <b>(3,3)</b>          | <b>0,0</b>   | <b>101,3</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                    | (23,4)      | (1,6)                    | (5,0)                 | (1,2)                 | (7,1)        | <b>(38,3)</b>  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (52,9)      |                          |                       |                       |              | <b>(52,9)</b>  |



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|   |               |             |            |              |               |                |
|---|---------------|-------------|------------|--------------|---------------|----------------|
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych        | 0,7           |             |            |              |               | <b>0,7</b>     |
| Pozostałe przychody   | 19,4          | 0,6         | 2,2        | 0,0          | 0,6           | <b>22,7</b>    |
| Pozostałe koszty  | (8,2)         | (1,1)       | (2,8)      | (0,0)        | (9,2)         | <b>(21,3)</b>  |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>12,4</b>   | <b>16,4</b> | <b>3,8</b> | <b>(4,5)</b> | <b>(15,7)</b> | <b>12,3</b>    |
| Przychody finansowe   | 5,7           |             | 0,5        |              | 4,3           | <b>10,4</b>    |
| Koszty finansowe  | (25,7)        |             | (0,2)      |              | (3,1)         | <b>(29,0)</b>  |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |               |             |            |              | 3,0           | <b>3,0</b>     |
| Podatek dochodowy   | (10,5)        | (3,1)       | (0,8)      | 0,9          | 2,2           | <b>(11,4)</b>  |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>(18,2)</b> | <b>13,3</b> | <b>3,3</b> | <b>(3,6)</b> | <b>(9,4)</b>  | <b>(14,7)</b>  |
| Aktywa segmentu   | 3 391,2       | 386,3       | 98,0       | 46,6         | 19,5          | <b>3 941,6</b> |
| Zobowiązania segmentu                                       | 1 055,6       | 308,3       | 95,8       | 15,6         | 226,0         | <b>1 701,3</b> |
| Nakłady inwestycyjne  | 104,2         |             |            |              |               | <b>104,2</b>   |
| Amortyzacja   | 0,1           |             | 1,1        | 1,1          | 0,9           | <b>3,1</b>     |

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i na dzień 30 września 2019 roku (niebadane)**

|   | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane  | Razem          |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                      | 127,6       | 0,2                      | 6,3                   |               | <b>134,1</b>   |
| Koszty działalności   | (51,2)      | 0,0                      | (6,3)                 |               | <b>(57,5)</b>  |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                            | <b>76,4</b> | <b>0,2</b>               | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>    | <b>76,6</b>    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                          | (18,2)      | (2,1)                    | (0,4)                 | (6,7)         | <b>(27,4)</b>  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych       | 18,8        |                          |                       |               | <b>18,8</b>    |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych        | 0,3         |                          |                       |               | <b>0,3</b>     |
| Pozostałe przychody   | 15,8        | 0,2                      |                       | 0,8           | <b>16,8</b>    |
| Pozostałe koszty  | (7,7)       | (4,6)                    | (0,3)                 | 0,0           | <b>(12,6)</b>  |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>85,4</b> | <b>(6,3)</b>             | <b>(0,7)</b>          | <b>(5,9)</b>  | <b>72,5</b>    |
| Przychody finansowe   | 1,6         |                          |                       | 3,0           | <b>4,6</b>     |
| Koszty finansowe  | (22,8)      |                          |                       | (3,5)         | <b>(26,3)</b>  |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |                          |                       | 5,3           | <b>5,3</b>     |
| Podatek dochodowy   | (12,2)      | 1,2                      | 0,1                   | (1,4)         | <b>(12,3)</b>  |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>68,2</b> | <b>(6,3)</b>             | <b>(0,7)</b>          | <b>(17,4)</b> | <b>43,8</b>    |
| Aktywa segmentu   | 2 966,5     | 305,5                    | 45,6                  | 103,1         | <b>3 420,7</b> |
| Zobowiązania segmentu                                       | 952,2       | 217,0                    | 8,4                   | 170,4         | <b>1 348,0</b> |
| Nakłady inwestycyjne  | 20,3        |                          |                       |               | <b>20,3</b>    |
| Amortyzacja   | 0,4         |                          | 0,5                   | 0,5           | <b>1,4</b>     |

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. (niebadane)**

|   | Najem       | Działalność deweloperska | Działalność budowlana | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem         |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                                | 47,8        | 15,5                     | 50,1                  | 3,1                   |              | <b>116,5</b>  |
| Koszty działalności                                   | (22,3)      | (11,1)                   | (45,7)                | (3,4)                 |              | <b>(82,5)</b> |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                      | <b>25,5</b> | <b>4,4</b>               | <b>4,4</b>            | <b>(0,3)</b>          |              | <b>34,0</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                    | (9,5)       | (0,5)                    | (1,7)                 | (0,1)                 | (1,6)        | <b>(13,3)</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 6,9         |                          |                       |                       |              | <b>6,9</b>    |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych  | 0,7         |                          |                       |                       |              | <b>0,7</b>    |
| Pozostałe przychody                                   | 10,4        | 0,3                      | 1,3                   | -                     | 0,5          | <b>12,5</b>   |
| Pozostałe koszty                                      | (2,3)       | (0,4)                    | -                     | -                     | (7,7)        | <b>(10,4)</b> |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|   |             |            |            |              |              |             |
|---|-------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>31,7</b> | <b>3,8</b> | <b>4,0</b> | <b>(0,4)</b> | <b>(8,8)</b> | <b>30,3</b> |
| Przychody finansowe   | 1,3         | -          | 0,1        | -            | 1,9          | 3,4         |
| Koszty finansowe  | (10,0)      | -          | (0,1)      | -            | (0,8)        | (10,8)      |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | -           | -          | -          | -            | (1,2)        | (1,2)       |
| Podatek dochodowy   | (11,0)      | (0,7)      | (0,8)      | 0,1          | 1,7          | (10,7)      |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>12,0</b> | <b>3,1</b> | <b>3,2</b> | <b>(0,3)</b> | <b>(7,2)</b> | <b>10,8</b> |
| Nakłady inwestycyjne  | 37,3        | -          | -          | -            | -            | 37,3        |
| Amortyzacja   | -           | -          | 0,4        | 0,4          | 0,3          | 1,1         |

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. (niebadane)**

|   | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane  | Razem       |
|---|-------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                      | 45,5        | 0,1                      | 2,4                   |               | 48,0        |
| Koszty działalności   | (18,1)      | 0,0                      | (2,3)                 |               | (20,4)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                            | <b>27,4</b> | <b>0,1</b>               | <b>0,1</b>            |               | <b>27,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                          | (6,2)       | (0,5)                    | (0,2)                 | (2,3)         | (9,2)       |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych       | 9,9         |                          |                       |               | 9,9         |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych        | 0,3         |                          |                       |               | 0,3         |
| Pozostałe przychody   | 7,1         | 0,2                      |                       | 0,8           | 8,1         |
| Pozostałe koszty  | (4,3)       | (0,3)                    | (0,3)                 |               | (4,9)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>34,2</b> | <b>(0,5)</b>             | <b>(0,4)</b>          | <b>(1,5)</b>  | <b>31,8</b> |
| Przychody finansowe   | 0,2         |                          |                       | 1,7           | 1,9         |
| Koszty finansowe  | (8,2)       |                          |                       | (2,1)         | (10,3)      |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |                          |                       | (0,7)         | (0,7)       |
| Podatek dochodowy   | (5,0)       | 0,1                      | 0,1                   | (1,6)         | (6,4)       |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>35,6</b> | <b>(0,9)</b>             | <b>(0,4)</b>          | <b>(18,0)</b> | <b>16,3</b> |
| Nakłady inwestycyjne  | 8,4         |                          |                       |               | 8,4         |
| Amortyzacja   | 0,2         |                          | 0,2                   | 0,2           | 0,6         |

**10. Nieruchomości inwestycyjne**

| Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych                                   | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>   | <b>2 937,1</b>                | <b>2 320,7</b>                |
| Wpływ zastosowania MSSF 16  | 0,0                           | 249,0                         |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych  | 16,0                          | 151,2                         |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne                                       | 88,2                          | 20,3                          |
| Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów                               | 0,0                           | (1,8)                         |
| Rozliczenie kosztów aranżacji   | (7,0)                         | (8,4)                         |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                       | (21,5)                        | 25,7                          |
| Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych                            | 0,0                           | (32,2)                        |
| Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych                                | (2,0)                         | 0,0                           |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu | 0,3                           | 7,2                           |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny               | 0,0                           | 4,3                           |
| Objęcie kontroli  | 167,6                         | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>3 178,7</b>                | <b>2 736,0</b>                |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik   | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych   | 140,6                         | 127,6                         |
| Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych                 | (63,9)                        | (51,2)                        |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych   | (21,5)                        | 25,7                          |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych   | 0,7                           | 0,3                           |
| <i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i> | 0,0                           | 32,5                          |
| <i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>    | 0,0                           | (32,2)                        |
| <b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>   | <b>55,9</b>                   | <b>102,4</b>                  |

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zakończonym 30 września 2020 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

**Nakłady na nieruchomości**

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 74,1 mln PLN za 9 miesięcy zakończone 30.09.2020 roku oraz 6,9 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9M 2020: 14,1 mln PLN, 9M 2019: 13,4 mln PLN.

**Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej**

Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wpływu zabezpieczenia w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”

**Zakup nieruchomości**

W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Łodzi o wartości 0,3 mln PLN oraz nieruchomość inwestycyjną w Bydgoszczy o wartości 15,7 mln PLN. Grupa nabyła również udziały w spółkach współzależnych za kwotę 5,7 mln EUR stając się ich jedynym udziałowcem. W ramach transakcji Grupa nabyła nieruchomość zabudowaną parkiem logistycznym.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie, nieruchomości biurowe przy ul. Branickiego 15 i Branickiego 17 w Warszawie oraz 2 lokale mieszkalne przy ul. Polnej 48 w Warszawie.

**Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny**

W okresie 9 miesięcy 2019 uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomość tę Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 22/24 (nieruchomość była wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

|                                       | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>       | <b>90,6</b>                   | <b>56,4</b>                   |
| Nabycie                               | 4,4                           | 5,5                           |
| Amortyzacja                           | (2,9)                         | (1,4)                         |
| Zmiana odpisu aktualizującego wartość | (0,7)                         | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>          | <b>91,4</b>                   | <b>65,6</b>                   |

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2020 roku wyniosła: 71,7 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła: 72,3 mln PLN.

## 12. Wartości niematerialne

W 2020 roku w wartościach niematerialnych Grupa ujęła wartość firmy jednostek nad którymi objęła kontrolę w kwocie 11,6 mln PLN.

## 13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Na dzień bilansowy Grupa posiada udziały w dwóch spółkach, w których wspólnie z partnerami realizuje wspólne

przedsięwzięcia. Posiadane udziały w tych spółkach Grupa rozlicza metodą praw własności.

|  | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                              | <b>2,0</b>                    | <b>12,9</b>                   |
| Przeniesienie z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży | 16,0                          | 0,0                           |
| Udział w zyskach   | 3,0                           | 5,3                           |
| Nabycie  | 0,0                           | 1,1                           |
| Objęcie kontroli   | (19,2)                        | 0,0                           |
| Utrata kontroli  | 1,0                           | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                 | <b>2,8</b>                    | <b>19,3</b>                   |

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i na dzień 30 września 2020 roku przedstawiają się następująco:

|              | Aktywa      | Kapitał własny | Zobowiązania | Przychody  | Zysk         | Udział Grupy w zysku |
|--------------|-------------|----------------|--------------|------------|--------------|----------------------|
| PHN PM       | 4,3         | (3,8)          | 8,1          | 2,5        | (3,8)        | (1,0)                |
| SPV 21       | 31,7        | 5,5            | 26,2         | 2,2        | 1,4          | 0,8                  |
| <b>Razem</b> | <b>36,0</b> | <b>1,7</b>     | <b>34,3</b>  | <b>4,7</b> | <b>(2,4)</b> | <b>(0,2)</b>         |

## 14. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30.09.2020 roku Grupa ujęła między innymi pożyczki udzielone jednostkom współzależnym w kwocie 3,9 mln PLN (31 grudnia 2019 roku: 3,5 mln PLN).

## 15. Pozostałe aktywa trwałe

| Struktura pozostałych aktywów trwałych           | 30 września 2020<br>niebadane | 31 grudnia 2019<br>zbadane |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów | 5,5                           | 7,5                        |
| Kaucje przekazane                                | 5,1                           | 4,9                        |
| Prowizja za pośrednictwo w wynajmie              | 0,0                           | 0,0                        |
| Pozostałe  | 1,8                           | 0,4                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                     | <b>12,4</b>                   | <b>12,8</b>                |

## 16. Zapasy związane z działalnością deweloperską

| Struktura zapasów  | 30 września 2020<br>niebadane | 31 grudnia 2019<br>zbadane |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| Grunty   | 80,0                          | 65,0                       |
| Produkcja w toku   | 133,1                         | 166,5                      |
| Wyroby gotowe  | 0,2                           | 0,2                        |
| Ujawnienie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16 | 16,5                          | 15,9                       |
| <b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>  | <b>229,8</b>                  | <b>247,6</b>               |

| Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego         | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                      | <b>247,6</b>                  | <b>131,6</b>                  |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 16</b> | <b>247,6</b>                  | <b>143,1</b>                  |
| Nakłady na budowę                                    | 63,4                          | 69,8                          |
| Zbycie lokali  | (81,3)                        | 0,0                           |
| Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16        | 0,0                           | 5,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                         | <b>229,8</b>                  | <b>217,9</b>                  |

W pozycji grunty ujęto wszystkie grunty związane z mieszkaniową działalnością deweloperską.

## 17. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

| Struktura należności                                      | 30 września 2020 |             |              | 31 grudnia 2019 |             |              |
|---|------------------|-------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|
|   | Razem            | Finansowe   | Niefinansowe | Razem           | Finansowe   | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                 | <b>119,9</b>     | 86,2        | 33,4         | <b>81,0</b>     | 52,3        | 28,7         |
| Należności handlowe                                       | <b>47,9</b>      | 47,9        | 0,0          | <b>38,8</b>     | 38,8        | 0,0          |
| Należności publicznoprawne                                | <b>17,9</b>      | 0,0         | 17,9         | <b>12,7</b>     | -           | 12,7         |
| Aktywa z tyt. rozliczenia przychodów i przedpłaty         | <b>7,1</b>       | 0,0         | 7,1          | <b>12,0</b>     | -           | 12,0         |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe                      | <b>8,4</b>       | 0,0         | 8,4          | <b>4,0</b>      | -           | 4,0          |
| Koszty wykonania umowy związane z działalnością budowlaną | <b>29,7</b>      | 29,7        | 0,0          | <b>11,1</b>     | 11,1        | 0,0          |
| Pozostałe należności                                      | <b>8,9</b>       | 8,9         | 0,0          | <b>2,4</b>      | 2,4         | 0,0          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                   | <b>1,1</b>       | 0,0         | 1,1          | <b>1,0</b>      | -           | 1,0          |
| <b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>             | <b>121,0</b>     | <b>86,5</b> | <b>34,5</b>  | <b>82,0</b>     | <b>52,3</b> | <b>29,7</b>  |

\*Aktywa z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 1

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

| Struktura środków pieniężnych                 | 30 września 2020<br>niebadane | 31 grudnia 2019<br>zbadane |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:    | 206,8                         | 227,4                      |
| -Rachunki podzielonej płatności               | 2,5                           | 0,0                        |
| -Kaucje                                       | 5,0                           | 0,0                        |
| -Środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 54,8                          | 73,8                       |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe              | 1,7                           | 56,0                       |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                  | <b>208,5</b>                  | <b>283,4</b>               |

Na dzień 30 września 2020 środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią głównie środki zgromadzone na rachunkach powierniczych w kwocie 54,8 mln zł

**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 wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu         | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny | (0,0)                         | (4,3)                         | 0,0                           | 0,0                           |
| Zysk/strata z tytułu działalności inwestycyjnej               | (6,4)                         | (0,3)                         | (6,5)                         | (0,4)                         |
| Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych                  | 0,0                           | (0,2)                         | (0,0)                         | (0,2)                         |
| <b>Razem</b>  | <b>(6,4)</b>                  | <b>(4,8)</b>                  | <b>(6,5)</b>                  | <b>(0,6)</b>                  |

| Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Zmiana stanu zapasów  | 17,8                          | (69,8)                        | (8,4)                         | (24,8)                        |
| Zmiana stanu należności   | (34,3)                        | (25,5)                        | (7,2)                         | (29,9)                        |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów  | 1,9                           | 5,7                           | 0,8                           | 0,6                           |
| Zmiana stanu zobowiązań   | 81,7                          | 140,4                         | 39,8                          | 64,7                          |
| Zmiana stanu rezerw   | 1,8                           | (7,7)                         | 0,5                           | (13,5)                        |
| <b>Razem</b>  | <b>68,8</b>                   | <b>43,1</b>                   | <b>25,4</b>                   | <b>(2,9)</b>                  |

## 19. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań                              | 30 września 2020 |           |              | 31 grudnia 2019 |           |              |
|---|------------------|-----------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
|   | Razem            | Finansowe | Niefinansowe | Razem           | Finansowe | Niefinansowe |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>               |                  |           |              |                 |           |              |
| Kredyty i obligacje                               | 51,8             | 51,8      | -            | 182,4           | 182,4     | 0,0          |
| Leasing   | 16,9             | 16,9      | -            | 18,2            | 18,2      | 0,0          |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 174,1            | 149,4     | 24,6         | 152,1           | 139,1     | 13,0         |
| Zobowiązania handlowe                             | 108,9            | 108,9     | -            | 91,0            | 91,0      | 0,0          |
| Zobowiązania inwestycyjne                         | 2,1              | 2,1       | -            | 3,6             | 3,6       | 0,0          |
| Depozyty najemców                                 | 16,7             | -         | 16,7         | 15,8            | 15,8      | 0,0          |
| Zobowiązania publicznoprawne                      | 7,9              | -         | 7,9          | 13,0            | 0,0       | 13,0         |
| Kaucje podwykonawców robót budowlanych            | 25,4             | 25,4      | -            | 5,3             | 5,3       | 0,0          |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych        | -                | -         | -            | 0,1             | 0,1       | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe            | 13,0             | 13,0      | -            | 23,3            | 23,3      | 0,0          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego         | 1,3              | -         | 1,3          | 0,4             | 0,0       | 0,4          |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską    | 267,8            | -         | 267,8        | 211,4           | 0,0       | 211,4        |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|  |                |                |              |                |                |              |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>  | <b>511,8</b>   | <b>218,1</b>   | <b>293,7</b> | <b>564,5</b>   | <b>339,7</b>   | <b>224,8</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>         |                |                |              |                |                |              |
| Kredyty i obligacje                        | 760,4          | 760,4          | -            | 524,0          | 524,0          | 0,0          |
| Leasing                                    | 264,5          | 264,5          | -            | 264,9          | 264,9          | 0,0          |
| Pozostałe                                  | 5,0            | 5,0            | -            | 3,4            | 3,4            | 0,0          |
| Depozyty najemców                          | 0,1            | 0,1            | -            | 0,1            | 0,1            | 0,0          |
| Kaucje podwykonawców robót budowlanych     | -              | -              | -            | 0,1            | 0,1            | 0,0          |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych | 4,9            | 4,9            | -            | 2,4            | 2,4            | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe      | -              | -              | -            | 0,8            | 0,8            | 0,0          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   | <b>1 029,9</b> | <b>1 029,9</b> | <b>0,00</b>  | <b>792,3</b>   | <b>792,3</b>   | <b>0,0</b>   |
|  | <b>1 541,7</b> | <b>1 248,0</b> | <b>293,7</b> | <b>1 356,8</b> | <b>1 132,0</b> | <b>224,8</b> |

## 20. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji

Na dzień 30 września 2020 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty oraz obligacje korporacyjne (812,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku spółka PHN SPV 15 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła aneks do umowy kredytu udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. na mocy którego został wydłużony okres kredytowania o 3,5 roku z możliwością przedłużenia o 1,5 roku po spełnieniu warunków umownych. Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy

WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2019 oraz 2020 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

11 sierpnia 2020 roku podpisano aneks do umowy kredytu z BOŚ Bank, wydłużając okres kredytowania o kolejne 5 lat.

| Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji                | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>  | <b>706,4</b>                  | <b>528,1</b>                  |
| Zaciągnięcie finansowania  | 6,3                           | 235,7                         |
| Odsetki naliczone  | 12,6                          | 11,5                          |
| Splata kapitału  | (50,3)                        | (50,8)                        |
| Splata odsetek   | (13,4)                        | (9,5)                         |
| Niezrealizowane różnice kursowe i wycena zobowiązania w zamortyzowanym koszcie | 29,1                          | 8,8                           |
| Objęcie/ utrata kontroli   | 121,5                         | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>812,2</b>                  | <b>724,0</b>                  |

| Struktura walutowa zadłużenia | 30 września 2020 | 31 grudnia 2019 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|
|                               | niebadane        | zbadane         |
| EUR                           | 575,8            | 472,4           |
| PLN                           | 236,4            | 234,0           |
| <b>Zadłużenie razem</b>       | <b>812,2</b>     | <b>706,4</b>    |

## 21. Leasing

| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu                           | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                     | <b>283,1</b>                  | <b>265,8</b>                  |
| Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych | 2,2                           | 12,8                          |
| Dokonane płatności z tytułu leasingu                                | (11,9)                        | (11,0)                        |
| Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku                            | 8,0                           | 7,7                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>281,4</b>                  | <b>275,3</b>                  |

| Struktura zobowiązań z tytułu leasingu | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów  | 279,7                         | 275,1                         |
| Leasing floty samochodowej             | 1,7                           | 0,2                           |
| <b>Zadłużenie razem</b>                | <b>281,4</b>                  | <b>275,3</b>                  |

## 22. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2020

roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 169,0 mln PLN

## 23. Rezerwy

| Rezerwa   | 30 września 2020<br>niebadane |                    |                     | 31 grudnia 2019<br>zbadane |                    |                     |
|---|-------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
|   | Razem                         | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe | Razem                      | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe |
| Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich | <b>38,7</b>                   | 18,7               | 20,0                | <b>34,0</b>                | 18,7               | 15,3                |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej                 | <b>11,4</b>                   | 3,6                | 7,8                 | <b>9,6</b>                 | 0,7                | 8,9                 |
| Świadczenia pracownicze   | <b>0,6</b>                    | 0,5                | 0,1                 | <b>2,8</b>                 | 0,9                | 1,9                 |
| Pozostałe   | <b>41,7</b>                   | 7,9                | 33,8                | <b>44,3</b>                | 7,9                | 36,4                |
| <b>Razem</b>  | <b>92,4</b>                   | <b>30,7</b>        | <b>61,7</b>         | <b>90,7</b>                | <b>28,2</b>        | <b>62,5</b>         |

## 24. Kapitał podstawowy

|   | 30 września 2020<br>niebadane | 31 grudnia 2019<br>zbadane |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| Liczba akcji na 1 stycznia                              | 51 051 249                    | 46 828 876                 |
| Emisja akcji  | 0                             | 4 222 373                  |
| <b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b> | <b>51 051 249</b>             | <b>51 051 249</b>          |

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

## 25. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2020 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 929,0 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 141,5 mln PLN.

## 26. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2020 roku w kwocie 84,7 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 148,7 mln PLN na 31 grudnia 2019 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2020 roku straty netto w kwocie 14,4 mln PLN
- ✓ przeznaczaniem kwoty 27,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 22,3 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 27. Przychody z działalności operacyjnej

| Przychody z działalności operacyjnej                         | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Przychody z najmu  | 140,6                         | 127,6                         | 47,8                          | 45,5                          |
| Przychody z działalności deweloperskiej                      | 99,7                          | 0,2                           | 15,4                          | 0,1                           |
| Przychody z działalności budowlanej                          | 133,8                         | 0,0                           | 50,1                          | 0,0                           |
| Przychody z pozostałych działalności                         | 7,5                           | 6,3                           | 3,1                           | 2,4                           |
| <i>Działalność hotelowa</i>                                  | 2,7                           | 5,7                           | 0,7                           | 2,1                           |
| <i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i> | 0,0                           | 0,0                           | (0,2)                         | 0,0                           |
| <i>Pozostałe</i>   | 4,8                           | 0,6                           | 2,6                           | 0,3                           |
| <b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>            | <b>381,6</b>                  | <b>134,1</b>                  | <b>116,4</b>                  | <b>48,0</b>                   |

| Pozostałe przychody  | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                       | 1,6                           | 0,0                           | 1,2                           | 0,0                           |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny                        | 0,0                           | 4,3                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Odszkodowania  | 7,6                           | 6,7                           | 0,2                           | 5,8                           |
| Aktualizacja wartości należności   | 2,0                           | 3,2                           | 0,9                           | 1,6                           |
| Bezumowne korzystanie z nieruchomości  | 0,4                           | 1,2                           | 0,0                           | 0,4                           |
| Rozwiązane pozostałych rezerw  | 2,8                           | 0,8                           | 2,4                           | 0,0                           |
| Wynik na rozliczeniu transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych | 7,6                           | 0,0                           | 7,6                           | 0,0                           |
| Pozostałe  | 0,7                           | 0,6                           | 0,1                           | 0,3                           |
| <b>Pozostałe przychody razem</b>   | <b>22,7</b>                   | <b>16,8</b>                   | <b>12,4</b>                   | <b>8,1</b>                    |

## 28. Koszty działalności operacyjnej

| Koszty działalności operacyjnej                              | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Koszty utrzymania nieruchomości                              | 63,9                          | 51,2                          | 22,3                          | 18,1                          |
| Koszty działalności deweloperskiej                           | 81,3                          | 0,0                           | 11,1                          | 0,0                           |
| Koszty działalności budowlanej                               | 124,4                         | 0,0                           | 45,7                          | 0,0                           |
| Koszty pozostałych działalności                              | 10,8                          | 6,3                           | 3,4                           | 2,3                           |
| <i>Działalność hotelowa</i>                                  | 8,9                           | 5,5                           | 4,8                           | 1,9                           |
| <i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i> | 0,0                           | 0,0                           | (0,6)                         | 0,0                           |
| <i>Pozostałe</i>   | 1,9                           | 0,8                           | (0,8)                         | 0,4                           |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>                 | <b>280,4</b>                  | <b>57,5</b>                   | <b>82,5</b>                   | <b>20,4</b>                   |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 28 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Pozostałe koszty   | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych          | 7,9                           | 6,5                           | 0,6                           | 3,2                           |
| Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych | 0,0                           | 0,0                           | (0,8)                         | 0,0                           |
| Aktualizacja wartości zapasów                                      | 0,3                           | 0,0                           | 0,2                           | 0,0                           |
| Darowizny  | 1,1                           | 0,0                           | (0,2)                         | 0,0                           |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej  | 0,0                           | 4,4                           | (0,2)                         | 0,4                           |
| Odszkodowania i kary   | 0,8                           | 0,0                           | 0,4                           | 0,0                           |
| Pozostałe  | 11,1                          | 1,7                           | 10,3                          | 1,3                           |
| <b>Pozostałe koszty razem</b>                                      | <b>21,3</b>                   | <b>12,6</b>                   | <b>10,4</b>                   | <b>4,9</b>                    |

**29. Koszty według rodzaju**

| Grupa bez działalności deweloperskiej                 | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Amortyzacja   | 2,9                           | 1,4                           | 0,9                           | 0,6                           |
| Zużycie materiałów i energii                          | 50,4                          | 10,5                          | 15,8                          | 3,1                           |
| Usługi obce   | 115,9                         | 39,0                          | 43,6                          | 14,3                          |
| Podatki i opłaty                                      | 15,8                          | 13,6                          | 5,7                           | 4,9                           |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 59,0                          | 17,7                          | 19,3                          | 5,7                           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | 2,9                           | 0,6                           | 1,2                           | 0,2                           |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów              | 0,1                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Zmiana stanu produktów                                | (10,9)                        | 0,0                           | (2,0)                         | 0,3                           |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>          | <b>236,0</b>                  | <b>82,8</b>                   | <b>84,5</b>                   | <b>29,1</b>                   |
| Koszty administracyjne                                | (35,4)                        | (24,2)                        | (12,4)                        | (8,2)                         |
| Koszty sprzedaży                                      | (1,4)                         | (1,1)                         | (0,6)                         | (0,5)                         |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                         | <b>199,2</b>                  | <b>57,5</b>                   | <b>71,5</b>                   | <b>20,4</b>                   |

| Działalność deweloperska                     | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Zużycie materiałów i energii                 | 0,9                           | 0,0                           | 0,8                           | 0,0                           |
| Usługi obce                                  | 51,3                          | 71,3                          | 6,9                           | 25,6                          |
| Podatki i opłaty                             | 0,6                           | 0,9                           | 0,0                           | 0,3                           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                   | 0,1                           | 0,2                           | 0,0                           | 0,2                           |
| Zmiana stanu produktów                       | 29,9                          | (70,3)                        | 3,8                           | (25,6)                        |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b> | <b>82,9</b>                   | <b>2,1</b>                    | <b>11,7</b>                   | <b>0,5</b>                    |
| Koszty administracyjne                       | (0,4)                         | (0,5)                         | 0,0                           | (0,2)                         |
| Koszty sprzedaży                             | (1,2)                         | (1,6)                         | (0,5)                         | (0,3)                         |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                | <b>81,2</b>                   | <b>0,0</b>                    | <b>11,2</b>                   | <b>0,0</b>                    |

### 30. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe                       | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Przychody odsetkowe                       | 3,0                           | 2,1                           | 1,6                           | 1,0                           |
| <i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>   | 0,6                           | 0,8                           | 0,0                           | 0,5                           |
| <i>Inne odsetki</i>                       | 2,4                           | 1,3                           | 1,6                           | 0,5                           |
| Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych | 0,0                           | 0,2                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Wycena instrumentów finansowych           | 1,6                           | 0,3                           | 1,6                           | 0,0                           |
| Różnice kursowe                           | 5,5                           | 2,0                           | (0,2)                         | (0,8)                         |
| Pozostałe przychody finansowe             | 0,3                           | 0,0                           | 0,3                           | 1,7                           |
| <b>Przychody finansowe razem</b>          | <b>10,4</b>                   | <b>4,6</b>                    | <b>3,3</b>                    | <b>1,9</b>                    |

| Koszty finansowe                               | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Koszty finansowania                            | 20,8                          | 19,8                          | 7,0                           | 7,1                           |
| <i>Kredyty i pożyczki</i>                      | 9,4                           | 9,4                           | 2,6                           | 2,6                           |
| <i>Leasing finansowy</i>                       | 8,3                           | 8,3                           | 3,0                           | 2,9                           |
| <i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i> | 3,1                           | 2,1                           | 1,4                           | 1,6                           |
| Odsetki od przeterminowanych zobowiązań        | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Wycena instrumentów finansowych                | 2,1                           | 2,0                           | 1,3                           | 0,2                           |
| Różnice kursowe                                | 5,0                           | 3,9                           | 2,0                           | 3,0                           |
| Pozostałe koszty finansowe                     | 1,0                           | 0,6                           | 0,4                           | 0,0                           |
| <b>Koszty finansowe razem</b>                  | <b>29,0</b>                   | <b>26,3</b>                   | <b>10,8</b>                   | <b>10,3</b>                   |

### 31. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

|                          | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                          | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Podatek bieżący          | (9,2)                         | (6,6)                         | (2,9)                         | (2,7)                         |
| Podatek odroczony        | (2,2)                         | (5,7)                         | (7,9)                         | (3,7)                         |
| <b>Podatek dochodowy</b> | <b>(11,4)</b>                 | <b>(12,3)</b>                 | <b>(10,8)</b>                 | <b>(6,4)</b>                  |

|  | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Zysk brutto  | (3,3)                         | 56,1                          | 21,5                          | 22,7                          |
| <b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>  | <b>0,6</b>                    | <b>(10,6)</b>                 | <b>(4,1)</b>                  | <b>(4,3)</b>                  |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych   | 0,1                           | 1,0                           | (0,7)                         | (0,1)                         |
| Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwałe)  | 1,4                           | 0,0                           | 1,4                           |                               |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)   | (2,0)                         | (1,7)                         | (1,8)                         | (0,9)                         |
| Aktualizacja aktywa z tytułu podatku odroczonego, straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego i rozliczenie strat i ulg podatkowych | (10,4)                        | 0,8                           | (5,7)                         | (1,0)                         |
| Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych  | (1,2)                         | (1,8)                         | (0,0)                         | (0,1)                         |
| <b>Podatek dochodowy</b>   | <b>(11,4)</b>                 | <b>(12,3)</b>                 | <b>(10,8)</b>                 | <b>(6,4)</b>                  |

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco dokonuje analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważa ich wpływ na podatek odroczonego, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na

ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazuje konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego z tego tytułu. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

### 32. Zysk na jedną akcję

| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 9 miesięcy zakończone      |                            | 3 miesiące zakończone      |                            |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|   | 30 września 2020 niebadane | 30 września 2019 niebadane | 30 września 2020 niebadane | 30 września 2019 niebadane |
| Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)   | (14,4)                     | 43,5                       | 10,7                       | 16,2                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)  | 51,1                       | 46,8                       | 51,1                       | 46,8                       |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)   | -0,28 PLN                  | 0,93 PLN                   | 0,21 PLN                   | 0,35 PLN                   |

### 33. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym.

W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki

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

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne..

### 34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Grupa nie zawierała istotnych indywidualnie transakcji z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa. W normalnym trybie działalności Grupa uzyskiwała przychody z tytułu najmu od podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa.

W związku z tym Grupa jest zwolniona z określonego w MSR 24 § 18 wymogu ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji i nierozliczonych sald z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa.

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym płacą podatek Skarbowi Państwa, który jest jednostką powiązaną. Zasady i przepisy obowiązujące spółki Grupy w tym zakresie są identyczne z tymi, które obowiązują pozostałe jednostki niebędące jednostkami powiązanymi.

W dniu 5 czerwca 2020 roku podpisana została przez spółkę z Grupy PHN (na dzień 30 września 2020 r. we współkontroli z inną spółką Skarbu Państwa) umowa dzierżawy warszawskiego hotelu Regent z prawem pierwokupu.



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Przychody ze sprzedaży towarów i usług | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Przychody od Skarbu Państwa</b>     | <b>76,2</b>                   | <b>34,3</b>                   | <b>32,4</b>                   | <b>11,8</b>                   |

|   | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej | 3,2                           | 1,4                           | 1,6                           | 0,6                           |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych   | 0,9                           | 0,0                           | 0,4                           | 0,0                           |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej  | 0,3                           | 0,3                           | 0,1                           | 0,1                           |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych    | 0,4                           | 0,2                           | 0,1                           | 0,1                           |
| <b>Razem</b>  | <b>4,9</b>                    | <b>1,9</b>                    | <b>2,3</b>                    | <b>0,8</b>                    |

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

W okresie zakończonym 30 września 2020 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

**35. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dacie bilansowej, 29 października 2020 roku nastąpiło zbycie udziałów w Spółce PHN SPV21 Sp. z o.o. przez Spółkę PHN 3 Sp. z o.o. Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,72 mln PLN.

W październiku 2020 roku dokonano przekształceń formy prawnej następujących Spółek:

- W dniu 14 października 2020 roku dokonano przekształcenia spółki PHN SPV 12 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą PHN SPV 12 Sp. z o.o.,
- W dniu 15 października 2020 roku dokonano przekształcenia spółki PHN Development PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą PHN Development Sp. z o.o.,
- W dniu 26 października 2020 roku dokonano przekształcenia spółki PHN Foksal PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością PHN Foksal Sp. z o.o.

Jedna ze spółek zależnych w grupie kapitałowej podpisała w październiku umowę na budowę Szpitala Tymczasowego.

22 października 2020 roku wystąpiła sprzedaż pomiędzy spółkami w ramach Grupy Kapitałowej dotycząca nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi na kwotę 4,7 mln netto

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

---

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2020 roku.

---

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Tomasz Górnicki**  
Wiceprezes - Członek Zarządu ds.  
Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Krzysztof Zgorzelski**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Joanna Sokołowska**  
Osoba odpowiedzialna za  
sporządzenie skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego

---

**Teresa Żołądek**  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

**KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA**  
**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

**F. Kwartalna informacja finansowa****Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 30 września 2020 roku**

|   | 30 września 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|------------------|-----------------|
| <b>AKTYWA</b>   |                  |                 |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                      |                  |                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                    | 1,4              | 0,8             |
| Wartości niematerialne                                    | 0,6              | 0,6             |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych | 1,4              | 0,0             |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 0,0              | 0,2             |
| Udziały w jednostkach zależnych                           | 2 024,4          | 2 020,6         |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                 | 272,2            | 217,8           |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                | <b>2 300,0</b>   | <b>2 240,0</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                    |                  |                 |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                 | 2,4              | 2,6             |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                          | 6,9              | 37,1            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                        | 4,8              | 34,0            |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                              | <b>14,2</b>      | <b>73,7</b>     |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży     | 0,0              | 5,4             |
| <b>Aktywa razem</b>                                       | <b>2 314,2</b>   | <b>2 319,1</b>  |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania         | (12,3)           | (8,5)           |
| Krótkoterminowe zadłużenie                                | (0,3)            | (0,6)           |
| Rezerwy krótkoterminowe                                   | (0,1)            | (0,1)           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 | <b>(12,7)</b>    | <b>(9,1)</b>    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                        |                  |                 |
| Długoterminowe zadłużenie                                 | (212,5)          | (160,0)         |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego     | (0,6)            | (1,2)           |
| Rezerwy długoterminowe                                    | (0,2)            | (0,2)           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  | <b>(213,3)</b>   | <b>(161,4)</b>  |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 | <b>(226,0)</b>   | <b>(170,6)</b>  |
| <b>Aktywa netto</b>                                       | <b>2 088,2</b>   | <b>2 148,5</b>  |
| <b>Kapitały</b>   |                  |                 |
| Kapitał podstawowy  | 51,0             | 46,8            |
| Kapitał podstawowy niezarejestrowany                      | 0,0              | 4,2             |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną                     | 1 929,0          | 1 929,0         |
| Pozostałe kapitały zapasowe                               | 141,5            | 119,2           |
| Niepodzielone zyski zatrzymane                            | (33,3)           | 49,4            |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                              | <b>2 088,2</b>   | <b>2 148,6</b>  |

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

|   | 9 miesiące zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej    | 29,5                          | 28,9                          | 10,0                          | 9,8                           |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej   | (25,2)                        | (22,2)                        | (8,9)                         | (7,2)                         |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych    | (26,1)                        | 24,1                          | 0,1                           | 5,6                           |
| <b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b> | <b>(21,8)</b>                 | <b>30,8</b>                   | <b>1,2</b>                    | <b>8,2</b>                    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                  | (7,1)                         | (6,7)                         | (1,6)                         | (2,3)                         |
| Pozostałe przychody                                 | 0,1                           | 0,9                           | 0,0                           | -                             |
| Pozostałe koszty                                    | (8,7)                         | 0,0                           | (7,2)                         | 0,0                           |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>     | <b>(37,5)</b>                 | <b>25,0</b>                   | <b>(7,6)</b>                  | <b>6,0</b>                    |
| Przychody finansowe                                 | 8,0                           | 8,3                           | 3,1                           | 3,5                           |
| Koszty finansowe                                    | (3,0)                         | (2,9)                         | (1,2)                         | (1,7)                         |
| <b>Zysk netto z działalności finansowej</b>         | <b>5,0</b>                    | <b>5,4</b>                    | <b>1,9</b>                    | <b>1,8</b>                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>           | <b>(32,5)</b>                 | <b>30,4</b>                   | <b>(5,7)</b>                  | <b>7,8</b>                    |
| <b>Podatek dochodowy</b>                            | <b>(0,2)</b>                  | <b>(1,3)</b>                  | <b>(0,3)</b>                  | <b>(0,3)</b>                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                          | <b>(32,7)</b>                 | <b>29,1</b>                   | <b>(6,0)</b>                  | <b>7,5</b>                    |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                     | <b>(32,7)</b>                 | <b>29,1</b>                   | <b>(6,0)</b>                  | <b>7,5</b>                    |

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku**

|  | Kapitał podstawowy | Kapitał podstawowy niezarejestrowany | Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną | Pozostałe kapitały zapasowe | Niepodzielone zyski zatrzymane | Kapitał razem  |
|--|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>      | 46,8               | 4,2                                  | 1 929,0                               | 119,2                       | 49,4                           | <b>2 148,6</b> |
| Bilans otwarcia po korektach             | 46,8               | 4,2                                  | 1 929,0                               | 119,2                       | 49,4                           | <b>2 148,6</b> |
| Zysk netto za okres                      |                    |                                      |                                       |                             | (32,7)                         | <b>(32,7)</b>  |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b> | -                  |                                      | -                                     | -                           | (32,7)                         | <b>(32,7)</b>  |
| Wypłata dywidendy                        |                    |                                      |                                       |                             | (27,6)                         | <b>(27,6)</b>  |
| Emisja akcji                             |                    |                                      |                                       |                             |                                | -              |
| Transfer pomiędzy kapitałami             | 4,2                | (4,2)                                |                                       | 22,3                        | (22,3)                         | -              |
| <b>Stan na 30 września 2020 roku</b>     | <b>51,0</b>        | <b>-</b>                             | <b>1 929,0</b>                        | <b>141,5</b>                | <b>(33,2)</b>                  | <b>2 088,2</b> |
| <b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>      | <b>46,8</b>        | <b>0,0</b>                           | <b>1 753,3</b>                        | <b>106,7</b>                | <b>31,2</b>                    | <b>1 938,0</b> |
| Zysk netto za okres                      |                    |                                      |                                       |                             | 29,1                           | 29,1           |
| Całkowite dochody ogółem za okres        | -                  |                                      | -                                     | -                           | 29,1                           | 29,1           |
| Wypłata dywidendy                        |                    |                                      |                                       |                             | (19,2)                         | <b>(19,2)</b>  |
| Emisja akcji                             |                    |                                      |                                       |                             |                                |                |
| Transfer pomiędzy kapitałami             |                    |                                      |                                       | 12,5                        | (12,5)                         |                |
| <b>Stan na 30 września 2019 roku</b>     | <b>46,8</b>        |                                      | <b>1 753,3</b>                        | <b>119,2</b>                | <b>28,6</b>                    | <b>1 947,9</b> |

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2020 roku

|   | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2020<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                               |                               |                               |                               |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>(32,5)</b>                 | <b>30,4</b>                   | <b>(5,7)</b>                  | <b>7,8</b>                    |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>              | <b>28,8</b>                   | <b>(34,7)</b>                 | <b>9,8</b>                    | <b>(56,4)</b>                 |
| Amortyzacja   | 0,9                           | 0,5                           | 0,4                           | 0,2                           |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych                  | 27,6                          | (24,1)                        | 1,0                           | (5,7)                         |
| Różnice kursowe netto   | (1,4)                         | 0,0                           | (0,9)                         | 0,0                           |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                  | (4,6)                         | (6,8)                         | (0,5)                         | (2,1)                         |
| Koszty finansowania i różnice kursowe                             | 4,2                           | 1,7                           | 2,8                           | 1,0                           |
| Zmiana kapitału obrotowego  | 2,7                           | (4,8)                         | 7,3                           | 1,0                           |
| Podatek dochodowy zapłacony                                       | (0,6)                         | (1,2)                         | (0,3)                         | (0,4)                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>       | <b>(3,7)</b>                  | <b>(4,3)</b>                  | <b>4,1</b>                    | <b>(48,6)</b>                 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b> |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>   | <b>114,6</b>                  | <b>66,0</b>                   | <b>60,7</b>                   | <b>38,9</b>                   |
| Instrumenty finansowe   | 111,3                         | 63,9                          | 60,7                          | 37,9                          |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej                              | 3,3                           | 2,1                           | 0,0                           | 1,0                           |
| <b>Wyływy razem</b>   | <b>(160,6)</b>                | <b>(131,2)</b>                | <b>(94,3)</b>                 | <b>(64,7)</b>                 |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych    | (0,4)                         | (0,5)                         | (0,1)                         | 0,1                           |
| Pożyczki  | (134,3)                       | (70,7)                        | (68,3)                        | (64,6)                        |
| Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych                 | (25,9)                        | (60,0)                        | 0,0                           | (0,0)                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>     | <b>(46,1)</b>                 | <b>(65,2)</b>                 | <b>(33,7)</b>                 | <b>(25,8)</b>                 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>    |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>   | <b>52,0</b>                   | <b>160,0</b>                  | <b>52,0</b>                   | <b>0,0</b>                    |
| Kredyty   | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           | 13,0                          |
| Emisja akcji i innych papierów wartościowych                      | 0,0                           | 160,0                         | 0,0                           | 0,0                           |
| Pożyczki od podmiotów powiązanych                                 | 52,0                          | 0,0                           | 52,0                          | 0,0                           |
| <b>Wyływy razem</b>   | <b>(31,3)</b>                 | <b>(49,0)</b>                 | <b>(27,8)</b>                 | <b>(19,2)</b>                 |
| Kredyty   | 0,0                           | (29,7)                        | 0,0                           | 0,0                           |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                   | (0,3)                         | (0,1)                         | (0,2)                         | (0,0)                         |
| Koszty finansowania   | (3,4)                         | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Dywidendy   | (27,6)                        | (19,2)                        | (27,6)                        | (19,2)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>        | <b>20,7</b>                   | <b>111,0</b>                  | <b>24,2</b>                   | <b>(19,2)</b>                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                  | <b>(29,1)</b>                 | <b>41,5</b>                   | <b>(5,5)</b>                  | <b>(93,6)</b>                 |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych,</b>                | <b>(29,1)</b>                 | <b>41,5</b>                   | <b>(5,5)</b>                  | <b>(93,6)</b>                 |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                        | <b>34,0</b>                   | <b>2,4</b>                    | <b>10,3</b>                   | <b>137,5</b>                  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                          | <b>4,8</b>                    | <b>43,9</b>                   | <b>4,8</b>                    | <b>43,9</b>                   |



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ**  
**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 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 155 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 179,7 mln PLN (wartość godziwa nie uwzględnia MSSF 16). 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 Giełdzie 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.

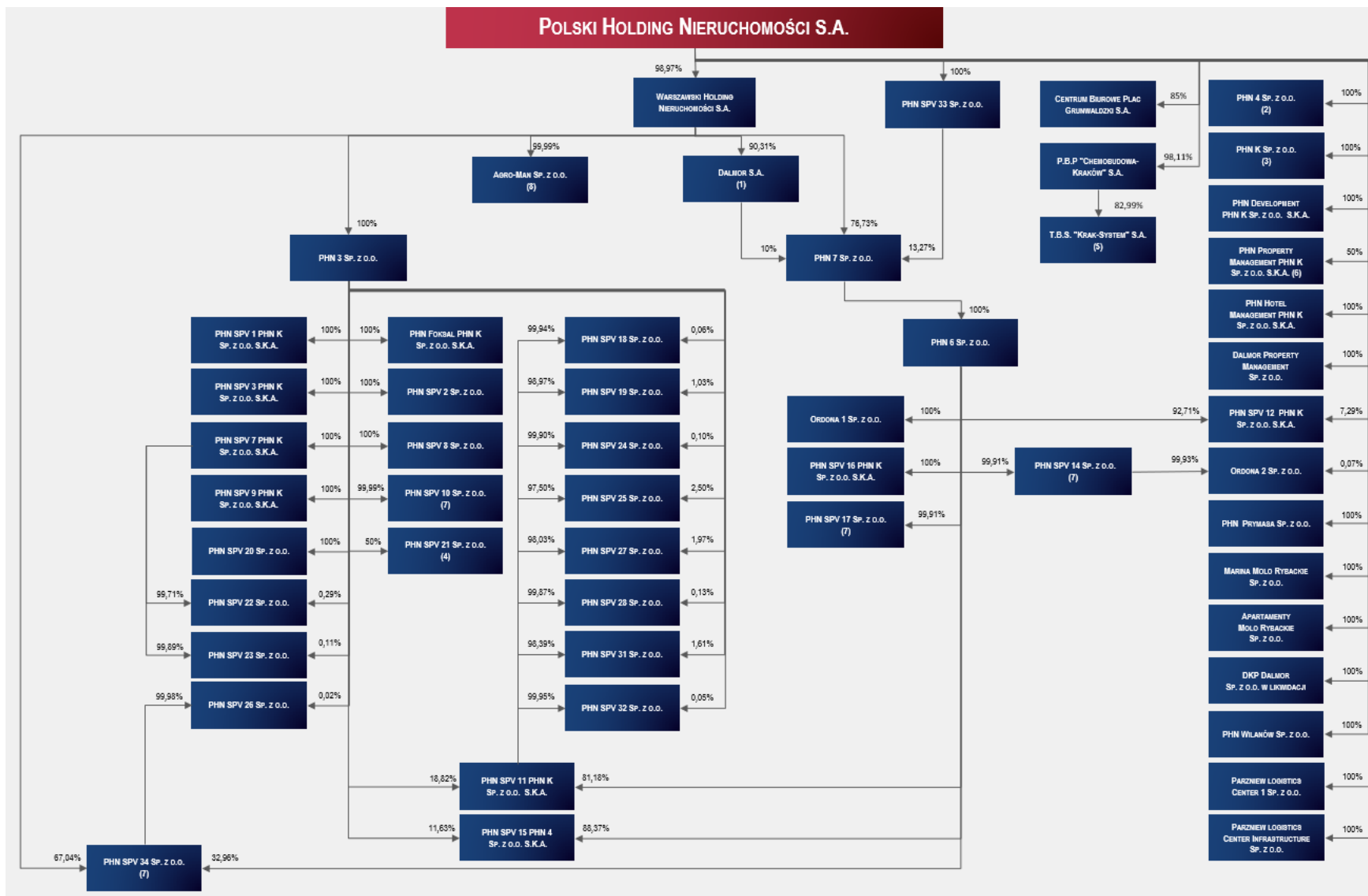
#### O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

- Kluczowe wartości Grupy Kapitałowej PHN
- Atrakcyjne lokalizacje nieruchomości będących w portfelu oraz flagowe projekty deweloperskie
- Doskonale wykonanie realizowanych inwestycji (jakość definiowana poprzez dostępność – finansową i przestrzenną)
- Wysoka jakość architektoniczna inwestycji (w tym również dzięki wyłonieniu projektów w drodze konkursów architektonicznych)
- Nowoczesność i rozwój oraz partnerstwo i współpracę
- Odpowiedzialność społeczna i troska o środowisko (działalność innowacyjna i stosowanie rozwiązań proekologicznych)

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



(1) udział PHN - 3,78% (wg stanu na 30.09.2020 r.)

(2) komplementariusz spółki PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.

(3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółki PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)

(4) JV z HE Dutch B.V. (50%)

(5) 17,01% Gmina Miejska Kraków

(6) 50% JV z Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

(7) 1 udział PHN K Sp. z o.o.

(8) 1 udział PHN 4 Sp. z o.o.

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 30 września 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 179,7 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 118,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym

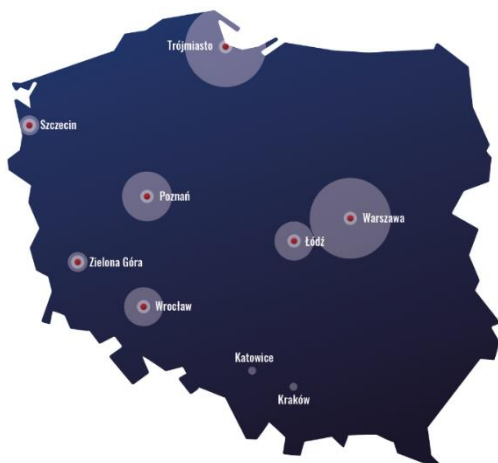
przedsięwzięcie logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółce współzależnej na dzień 30 września 2020 roku wynosiła 2,8 mln PLN.

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 101,6 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

|   |   |
|---|---|
| Nieruchomości pozostające w portfelu        | 31 nieruchomości o wartości godziwej 1 633,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 611,2 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 19,7 mln PLN.   |
| Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji | 39 nieruchomości o wartości godziwej 230,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 227,9 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.   |
| Projekty inwestycyjne                       | 60 nieruchomości o wartości godziwej 1 257,3 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe (bez projektu w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 027,0 mln PLN, w zapasach w kwocie 229,7 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 45,4 mln PLN. |
| Nieruchomości na sprzedaż                   | 25 nieruchomości o wartości godziwej 58,2 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.   |

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



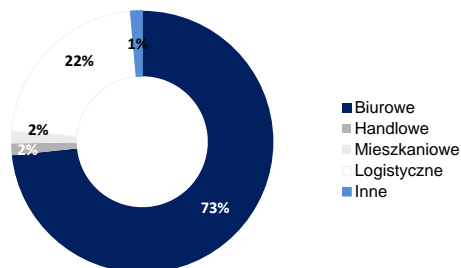
## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 30 września 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ponad 426 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 września 2020 roku wyniósł 25,4% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek

### Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni

% całości GLA



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

## Wynik z najmu\*\*

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 67,1 mln PLN. Jako nieruchomości generujące

\* Wartość godziwa, o której mowa w treści Sprawozdania Zarządu pkt. 3, nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

### 3.1 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku Grupa odkupiła po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem parku logistycznego w Parzniewie przy ul. Św. Tomasza.

Ponadto Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej oraz grunt, częściowo zabudowany, pod inwestycję mieszkaniową w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej.

### 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.

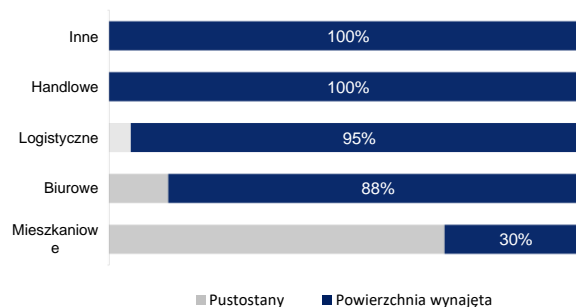
## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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:

Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła prawie 227 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 11,2%.

### Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu

% powierzchni



■ Pustostany ■ Powierzchnia wynajęta

przychody z najmu Grupa klasyfikuje 97 nieruchomości o wartości godziwej 2 329,6 mln PLN.

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

Grupa wydzierżawiła również zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi hotel „Regent Warsaw Hotel”, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Belwederskiej 23.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 22/24 (nieruchomość była wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).

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

- ✓ realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych),
- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,</li> <li>✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe,</li> <li>✓ akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy Kapitałowej PHN.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ wynajmem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,</li> <li>✓ działalność deweloperską – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,</li> <li>✓ działalność budowlaną - świadczenie usług w zakresie Generalnego Wykonawstwa inwestycji,</li> <li>✓ działalność pozostałą obejmującą świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych, inwestorstwa zastępczego oraz prowadzenie działalności mariny jachtowej.</li> </ul> |
|--|--|

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

#### 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 jako 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,

#### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

#### 4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach, będących w posiadaniu Grupy: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przylądek. W okresie sprawozdawczym Grupa podpisała

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 do przewoźników morskich. 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.

Nowe projekty będą realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Ponadto analizowane są kolejne projekty budowy mieszkań w innych lokalizacjach.

umowę dzierżawy hotelu Regent w Warszawie i razem z podmiotem zewnętrznym prowadzi w nim działalność hotelową. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

### 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W III kwartale Grupa zaobserwowała zmniejszoną aktywność najemców zainteresowanych powierzchnią biurową. Skierowano pomoc dla najemców, którzy odczuli skutki pandemii koronawirusa oraz odnotowano niewielkie trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań przez najemców.

Grupa prowadzi ostrożną politykę ekonomiczno – finansową, podjęła działania mające na celu optymalizację kosztów i zapewnienie wysokiego poziomu płynności. W związku z tym poza niezbędnymi odroczone pozostałe wydatki operacyjne i inwestycyjne.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 3 miesięcy 2020 roku zakończonym 30 września 2020 roku, 31,3 mln PLN i była wyższa o 84,4 mln PLN względem II kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, zmianę statusu prawnego nieruchomości, rezerwy na naprawy

gwarancyjne w działalności deweloperskiej, zmiany rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych, wynik z rozliczenia nabycia udziałów, aktualizację wartości niefinansowych aktywów trwałych) wyniosła 22,7 mln PLN i była ponad dwukrotnie wyższa względem II kwartału 2020 roku.

Na dzień 30 września 2020 roku Grupa zatrudniała 608 osób.

### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 9 miesięcy 2020 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:

- ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (stawki czynszu, stopy kapitalizacji, konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości, poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
- ✓ dostępność finansowania,

- ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- ✓ zmiany kursu euro względem złotego,
- ✓ rozwój pandemii COVID-19.

2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:

- ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ poziom wyników z działalności deweloperskiej,
- ✓ poziom wyników z działalności budowlanej
- ✓ poziom kosztów administracyjnych,
- ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- ✓ realizacja nowych projektów,
- ✓ sprzedaż nieruchomości,
- ✓ podatek dochodowy.



## 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku ich wartość wzrosła o 241,5 mln PLN w wyniku:

- ✓ objęcia kontroli w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i włączenia do portfela GK nieruchomości magazynowych o wartości godziwej 167,6 mln LN,
- ✓ zmiany ich wartości (-21,5 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne (88,2 mln PLN),
- ✓ nabyciem nieruchomości inwestycyjnych (16,0 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-7,0 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby (-2,0 mln PLN)
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (0,3 mln PLN).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku o 4,0 mln PLN z tytułu wzrostu aktywa utworzonego na różnicach przejściowych.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku zmniejszyły się o 87,6 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ spadku netto poziomu zapasów o 17,8 mln PLN w związku z poniesionymi nakładami na projekty mieszkaniowe i przekazaniem nabywcom lokali mieszkalnych wraz miejscami postojowymi w I etapie inwestycji Vis a' vis Wola oraz Yacht Park,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych o 38,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,1 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 33,8 mln PLN,
- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 74,9 mln PLN.

## 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W III kwartale 2020 roku Grupa wypracowała zysk netto na poziomie 10,8 mln PLN. Wynik był o 65,8 mln PLN wyższy niż w II kwartale 2020 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ utrzymania wyniku z najmu na poziomie 25,5 mln PLN,
- ✓ wzrostu wyniku z działalności deweloperskiej o 3,7 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji Vis'a'vis Wola I etap oraz w inwestycji Yacht Park,
- ✓ wzrostu wyniku z działalności budowlanej o 1,6 mln PLN,

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku spadła o 41,7 mln PLN, w efekcie:

- ✓ poniesienia straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (14,4 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 27,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmiany struktury udziału niekontrolującego (0,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2020 roku wzrósł o 253,2 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych i obligacji (236,4 mln PLN) głównie w wyniku przeklasyfikowania części zadłużenia z krótkoterminowego na długoterminowe, w związku z podpisaniem aneksu do umowy kredytowej przez spółkę z Grupy oraz zwiększenia zadłużenia w wyniku objęcia kontroli,
- ✓ zmniejszenia zobowiązań z tytułu leasingu (0,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (13,1 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (2,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,6 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 53,5 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zmniejszenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (130,6 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (22,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (56,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (1,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,9 mln PLN).

- ✓ wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,7 mln PLN, w związku z otwarciem hoteli po lockdownie,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,8 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów sprzedaży,
- ✓ dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości o 77,6 mln PLN w stosunku do zmiany wartości godziwej nieruchomości po II kwartale 2020 roku),

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ✓ niższego o 0,1 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 27 i 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- ✓ niższego o 1,0 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie udziału w stracie nowej jednostki współkontrolowanej
- ✓ wyższego podatku dochodowego o 2,8 mln PLN głównie w efekcie ostrożnego podejścia do scenariuszy rozwoju sytuacji ekonomicznej.

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

| EBITDA na działalności kontynuowanej   | 3Q 2020     | 2Q 2020       | 3Q 2019     |
|--|-------------|---------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 116,5       | 100,7         | 48,0        |
| Koszty działalności  | (82,5)      | (73,6)        | (20,4)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>   | <b>34,0</b> | <b>27,1</b>   | <b>27,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży   | (13,4)      | (12,5)        | (9,2)       |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>  | <b>20,6</b> | <b>14,6</b>   | <b>18,4</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu      | 7,6         | (70,7)        | 10,2        |
| Pozostałe przychody  | 12,4        | 9,0           | 8,1         |
| Pozostałe koszty   | (10,4)      | (7,1)         | (4,9)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                      | <b>30,2</b> | <b>(54,2)</b> | <b>31,8</b> |
| Amortyzacja  | 1,1         | 1,1           | 0,6         |
| <b>EBITDA</b>  | <b>31,3</b> | <b>(53,1)</b> | <b>32,4</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu      | (7,6)       | 70,7          | (10,2)      |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów                               | 0,3         | 0,0           | 0,0         |
| Odszkodowania  | 0,0         | 0,0           | (4,9)       |
| Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości                                    | 0,0         | (6,7)         | 0,0         |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych                                 | (2,5)       | 0,0           | 0,0         |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 0,0         | 0,0           | 0,3         |
| Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli                      | (6,4)       | 0,0           | 0,0         |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych                        | 7,5         | 0,0           | 0,0         |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>  | <b>22,7</b> | <b>10,9</b>   | <b>17,6</b> |

| Wyniki finansowe z najmu  | 3Q 2020     | 2Q 2020       | 3Q 2019     |
|---|-------------|---------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży  | 47,8        | 46,2          | 45,5        |
| Koszty działalności   | (22,3)      | (20,6)        | (18,1)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>  | <b>25,5</b> | <b>25,6</b>   | <b>27,4</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                      | (9,5)       | (7,1)         | (6,2)       |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>   | <b>16,0</b> | <b>18,5</b>   | <b>21,2</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inw. i wynik na zbyciu           | 7,6         | (70,7)        | 10,2        |
| Pozostałe przychody   | 10,4        | 7,7           | 7,1         |
| Pozostałe koszty  | (2,3)       | (3,2)         | (4,3)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                 | <b>31,7</b> | <b>(47,7)</b> | <b>34,2</b> |
| Amortyzacja   | 0,0         | 0,1           | 0,2         |
| <b>EBITDA</b>   | <b>31,7</b> | <b>(47,6)</b> | <b>34,4</b> |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (7,6)       | 70,7          | (10,2)      |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych                            | (2,5)       | 0,0           | 0,0         |
| Wynik z rozliczenia i nabycia udziałów i objęcia kontroli               | (6,4)       | 0,0           | 0,0         |
| Odszkodowania   | 0,0         | (6,7)         | (4,9)       |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>   | <b>15,2</b> | <b>16,4</b>   | <b>19,3</b> |

Przychody Grupy w segmencie najem w III kwartale 2020 roku wzrosły o 1,6 mln PLN (3,5%) w porównaniu do poprzedniego kwartału głównie w wyniku wejścia do portfela nieruchomości magazynowych w związku z objęciem kontroli. Grupa poniosła wyższe o 1,7 mln PLN (8,3%) kw/kw koszty utrzymania nieruchomości w wyniku wejścia do portfela nieruchomości magazynowych w związku z objęciem kontroli. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale 2020 roku zmniejszył się o 2,5 mln PLN

względem poprzedniego kwartału i wyniósł 16,0 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 31,7 mln PLN i była wyższa o 79,4 mln PLN kw/kw głównie w wyniku zmiany wartości godziwej nieruchomości (zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych: 3Q: 7,6 mln PLN; 2Q: - 70,7 mln PLN). Skorygowana EBITDA wyniosła 15,2 mln PLN i była niższa o 1,2 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej              | 3Q 2020    | 2Q 2020    | 3Q 2019      |
|---|------------|------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                                      | 15,5       | 5,8        | 0,1          |
| Koszty działalności   | (11,1)     | (5,1)      | 0,0          |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                            | <b>4,4</b> | <b>0,7</b> | <b>0,1</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                          | (0,5)      | (0,3)      | (0,5)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                             | <b>3,9</b> | <b>0,4</b> | <b>(0,4)</b> |
| Pozostałe przychody   | 0,3        | 0,3        | 0,2          |
| Pozostałe koszty  | (0,4)      | (0,4)      | (0,3)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>3,8</b> | <b>0,3</b> | <b>(0,5)</b> |
| Amortyzacja   | 0,0        | 0,0        | 0,0          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>3,8</b> | <b>0,3</b> | <b>(0,4)</b> |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów              | 0,3        | 0,0        | 0,0          |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w dział.dew. | 0,0        | 0,0        | 0,3          |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                   | <b>4,1</b> | <b>0,3</b> | <b>(0,2)</b> |

W III kwartale 2020 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 11 lokali mieszkalnych i rozpoznała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 4,4 mln PLN.

W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,5 mln PLN.

| Wyniki finansowe z działalności budowlanej | 3Q 2020    | 2Q 2020      |
|--|------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                     | 50,1       | 46,6         |
| Koszty działalności                        | (45,7)     | (43,8)       |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>           | <b>4,4</b> | <b>2,8</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży         | (1,7)      | (1,7)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>            | <b>2,7</b> | <b>1,1</b>   |
| Pozostałe przychody                        | 1,3        | 0,9          |
| Pozostałe koszty                           | (0,0)      | (2,8)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>    | <b>4,0</b> | <b>(0,8)</b> |
| Amortyzacja                                | 0,4        | 0,3          |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>4,4</b> | <b>(0,5)</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                  | <b>4,4</b> | <b>(0,2)</b> |

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A., nad którą Grupa przejęła kontrolę. W III kwartale 2020 roku

Grupa odnotowała wyższy o 1,6 mln PLN kw/kw wynik brutto ze sprzedaży.

| Wyniki finansowe z pozostałej działalności | 3Q 2020      | 2Q 2020      | 3Q 2019      |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży                     | 3,1          | 2,1          | 2,4          |
| Koszty działalności                        | (3,4)        | (4,1)        | (2,3)        |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>           | <b>(0,3)</b> | <b>(2,0)</b> | <b>(0,1)</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży         | (0,1)        | (1,1)        | 0,0          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>            | <b>(0,4)</b> | <b>(3,1)</b> | <b>(0,1)</b> |
| Pozostałe koszty                           | 0,0          | 0,0          | (0,3)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>    | <b>(0,4)</b> | <b>(3,1)</b> | <b>(0,4)</b> |
| Amortyzacja                                | 0,4          | 0,4          | 0,2          |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>(0,0)</b> | <b>(2,7)</b> | <b>(0,2)</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                  | <b>(0,0)</b> | <b>(2,7)</b> | <b>(0,2)</b> |

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej, usług zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego. Wynik brutto ze sprzedaży w III kwartale 2020 roku wyniósł -0,3 mln PLN i był wyższy o 1,7 mln PLN w porównaniu do II kwartału 2020 roku. W związku z podpisaną w maju 2020 roku umową dzierżawy hotelu Regent w Warszawie i rozpoczęciem

działalności hotelowej w tym obiekcie, Grupa poniosła koszty administracyjne w wysokości 1,1 mln PLN. W lipcu 2020 r. Grupa sprzedała 50% udziałów w spółce prowadzącej działalność hotelową i obecnie prezentuje wyniki na tej działalności w pozycji: Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych i współzależnych - skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

| Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów | 3Q 2020      | 2Q 2020      | 3Q 2019      |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Koszty administracyjne i sprzedaży  | (1,6)        | (2,3)        | (2,2)        |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>   | <b>(1,6)</b> | <b>(2,3)</b> | <b>(2,2)</b> |
| Pozostałe przychody   | 0,5          | 0,1          | 0,0          |
| Pozostałe koszty  | (7,7)        | (0,7)        | (0,0)        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                   | <b>(8,8)</b> | <b>(2,9)</b> | <b>(2,2)</b> |
| Amortyzacja   | 0,3          | 0,3          | 0,1          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>(8,5)</b> | <b>(2,6)</b> | <b>(2,1)</b> |
| Aktualizacja wartości niefin. aktywów trwałych                            | 7,5          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>   | <b>(1,0)</b> | <b>(2,6)</b> | <b>(2,1)</b> |

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

nie są alokowane do segmentów operacyjnych. W III kwartale Grupa dokonała aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 7,5 mln PLN

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W III kwartale 2020 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 42,5 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ Wypracowania zysku brutto w kwocie 21,5 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 0,3 mln PLN,
- ✓ wypracowania 25,4 mln PLN dodatnich kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 4,0 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w III kwartale 2020 roku w kwocie 33,1 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 37,4 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,2 mln PLN,

- ✓ nabycia udziałów w jednostkach współzależnych w kwocie 25,9 mln PLN,
- ✓ udzielenia pożyczki do jednostki współzależnej w kwocie 1,1 mln PLN
- ✓ wpływów ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,5 mln PLN,
- ✓ nabycia środków pieniężnych w związku z objęciem kontroli w kwocie 32,9 mln PLN,
- ✓ wypływu środków pieniężnych w związku ze sprzedażą jednostek zależnych w kwocie 2,0 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 70,4 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 6,3 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego (-42,9 mln PLN) i leasingu finansowego (-0,3 mln PLN), dokonanej wypłaty na rzecz właścicieli (-27,3 mln PLN).

#### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

Zgodnie z podpisaną przez Jednostkę Dominującą w dniu 24 kwietnia 2019 r. 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.

### 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.

30 września 2020

|  |       |
|--|-------|
| Wskaźnik zadłużenia [1]                          | 22,6% |
| Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2] | 13,1  |

[1] Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe / Wart. nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2020 roku kształtował się na poziomie 22,6%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 13,1.

#### 1. Projekty zrealizowane

##### Marina Yacht Park (Gdynia)

Zrealizowano i oddano do użytkowania pierwszą część inwestycji Yacht Park zlokalizowanej w nadmorskiej części Gdyni, na terenach przemysłowych, polegającej na budowie przystani jachtowej. Marina Yacht Park posiada 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu oraz doskonale przygotowaną infrastrukturę. Głębokość mariny pozwala na przyjęcie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów.

#### 3. Projekty zrealizowane

##### HILLWOOD&PHN PRUSZKÓW (Parzniew k. Pruszkowa)

Grupa zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W 2017 roku oddano do użytkowania budynek A. W 2018 roku zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W 2019 roku zakończono realizację IV etapu inwestycji (budynek D). Wielkość parku logistycznego wynosi ok 51 000 mkw. GLA. W lipcu 2020 PHN zwiększył udział w parku magazynowym Hillwood&PHN Pruszków do 100%

#### 5. Projekty w realizacji

##### VIS À VIS WOLA (Warszawa)

Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczył w IV Q 2019 r. na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków. W październiku 2017 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została w całości sprzedana.

Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została prawie w całości sprzedana. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV Q 2020 r.

#### 7. Projekty w realizacji

##### SKYSAWA (Warszawa)

Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, w czerwcu 2019 r. rozpoczęto prace budowlane nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni ok. 40.000 mkw. SKYSAWA składa się z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Mniejszy - budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia całkowita wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).

#### 9. Projekty w przygotowaniu

##### Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)

Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. W III Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Wybrano Generalnego Wykonawcę. Planowany start prac budowlanych to I Q 2021 r.

#### 11. Projekty w przygotowaniu

##### Marina Office, Molo Rybackie (Gdynia)

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. Trwa optymalizacja projektu. Planowany start prac budowlanych – I Q 2021 r.

#### 2. Projekty zrealizowane

##### HILLWOOD & PHN ŚWIEBODZIN (Świebodzin)

Grupa w IV Q 2019 r. zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 roku rozpoczęto prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%. W październiku 2020 dokonano sprzedaży udziałów.

#### 4. Projekty w realizacji

##### Yacht Park (I etap) (Gdynia)

Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca i rozpoczęto prace budowlane. Inwestycja została sprzedana w 95%. Planowany termin jej zakończenia to IV Q 2020 r.

#### 6. Projekty w realizacji

##### Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)

Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco od IQ 2020 realizowany jest nowoczesny obiekt biurowy w standardzie klasy A, o powierzchni ok. 15 500 mkw., z wielostanowiskowym garażem podziemnym. Planowany termin przekazania budynku najemcom IV Q 2022r.

#### 8. Projekty w realizacji

##### Osiedle Olimpijczyk (Łódź Retkinia)

Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi rozpoczęta została budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Łącznie w 2021 r. planowane jest oddanie do użytkowania 166 mieszkań. W czerwcu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Wybrano Generalnego Wykonawcy. W 3Q 2020r. przekazano GW plac budowy oraz rozpoczęto proces sprzedaży mieszkań

#### 10. Projekty w przygotowaniu

##### Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)

Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji. Start prac budowlanych planowany jest na I Q 2021 r.

#### 12. Projekty w przygotowaniu

##### Instalatorów (Warszawa)

Na nieruchomości przy ul. Instalatorów w Warszawie planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym o łącznej powierzchni PUM ok. 4 000 mkw. (ok. 100 mieszkań). Planowany start prac budowlanych to I Q 2021 r.

### 13. Projekty w przygotowaniu

#### Zielony Miłostów (Wrocław)

Na nieruchomości przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu planowana jest realizacja osiedla mieszkaniowego o potencjale ok. 350 mieszkań. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę dla I etapu inwestycji, która dostarczy na rynek ok. 9000 mkw. PUM.

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 554 mieszkańami w Warszawie, Gdyni i Łodzi.

W przygotowaniu obecnie znajdują się 2 projekty mieszkaniowe w Warszawie z zaplanowanymi 261 mieszkańami.

| Projekt                         | Liczba mieszkań | Liczba umów przedwstępnych | PUM (tys. m <sup>2</sup> ) | Planowany termin zakończenia budowy |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>PROJEKTY UKOŃCZONE</b>       |                 |                            |                            |                                     |
| Vis a'vis I Wola, Warszawa      | 213             | 213                        | 12 160                     |                                     |
| <b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>     |                 |                            |                            |                                     |
| Yacht Park, Gdynia              | 135             | 134                        | 9 540                      | 4Q2020                              |
| Vis a'Vis II Wola, Warszawa     | 251             | 251                        | 13 060                     | 4Q2020                              |
| Osiedle Olimpijczyk, Łódź       | 166             |                            | 8 640                      | 4Q2022                              |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>554</b>      | <b>387</b>                 | <b>31 240</b>              |                                     |
| <b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b> |                 |                            |                            |                                     |
| Młoda Białoleka I               | 174             |                            | 9 720                      | 3Q2022                              |
| Instalatorów                    | 87              |                            | 3 941                      | 2Q2023                              |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>385</b>      |                            | <b>13 661</b>              |                                     |

Grupa kontynuuje budowę sztanarowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ oraz rozpoczęła realizację budynku Intraco Prime przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W przygotowaniu są

również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni, dla których prowadzona jest procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę bądź wyboru Generalnego Wykonawcy.

| Nieruchomość                                | Miasto     | GLA (tys. m <sup>2</sup> ) | Obłożenie | Udział w projekcie |
|---|------------|----------------------------|-----------|--------------------|
| <b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>                 |            |                            |           |                    |
| Marina Yacht Park                           | Gdynia     | 120 jednostek              | 50%       | 100%               |
| <b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>                 |            |                            |           |                    |
| SKYSAWA                                     | Warszawa   | 39                         |           | 100%               |
| Intraco Prime                               | Warszawa   | 15,5                       |           | 100%               |
| <b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>             |            |                            |           |                    |
| Marina Office                               | Gdynia     | 27                         |           | 100%               |
| Prymasa Office                              | Warszawa   | 15                         |           | 100%               |
| <b>INWESTYCJE JOINT VENTURE (Ukończone)</b> |            |                            |           |                    |
| Parzniew Logistic Center                    | Parzniew   | 51                         | 100%      | 50%                |
| Świebodzin Logistic Center                  | Świebodzin | 10,5                       | 100%      | 50%                |

## 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 2020 roku oraz 2019 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 2020 roku oraz 2019 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 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2020 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**

Na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna

istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

## **9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przeszłe 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 2019 rok w nocy 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 rok w nocy 9.

## **10. Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy**

Zarząd Grupy na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy. Podjęto działania mające zminimalizować jego negatywny wpływ na bieżącą działalność i wyniki finansowe Grupy. Grupa opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią.

Opis wpływu epidemii COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych w związku z pogorszeniem zdolności regulowania zobowiązań przez najemców, opisano szerzej w nocy 6.1. skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zdeterminowane są przez ceny na rynku nieruchomości, mające odzwierciedlenie w wycenie wartości godziwej nieruchomości, będących w portfelu Grupy. Wyceny nieruchomości, dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, w obecnej sytuacji, związanej z pandemią COVID-19, podlegają istotnej niepewności co do ich wartości (zgodnie ze standardem VPS 3 i wytycznymi VPGA 10 zawartymi w Globalnych Standardach Wyceny RICS), z uwagi na ograniczoną pewność poczynionych ustaleń i wyższy stopień ostrożności niż zazwyczaj.

Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji: zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2020 roku Grupa odnotowała zmianę wartości godziwej nieruchomości w wysokości -52,9 mln PLN, z uwzględnieniem rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 29,9 mln PLN.

Grupa prowadzi ostrożną politykę ekonomiczno – finansową, wdrożyła program optymalizacji kosztów i zapewnienia wysokiego poziomu płynności poprzez odroczenie wydatków inwestycyjnych, poza niezbędnymi.

Intencją podejmowanych obecnie działań jest jak najlepsze przygotowanie Grupy PHN do funkcjonowania w trudnej sytuacji rynkowej oraz utrzymanie spółek Grupy w dobrej kondycji finansowej, tak w 2020, jak i 2021 roku. Grupa podjęła także działania polegające m.in. na zwiększeniu świadomości bezpieczeństwa w kontaktach biznesowych oraz zapewnienia odpowiednich procedur na czas trwającej pandemii. Pomimo panującej na świecie pandemii bieżące projekty inwestycyjne realizowane są w założonych terminach. Biuro Sprzedaży Mieszkań przystosowując się do zaistniałych warunków wdrożyło w proces sprzedaży nowoczesne technologie.

Pandemia COVID-19 jest radykalnym wydarzeniem, które powoduje zmiany w społeczeństwie i w dużym stopniu wpływa na pracowników biur na całym świecie. Przewiduje się jednak, że w przyszłości pracodawcy będą bardziej elastycznie podchodzić do tego, w jakich godzinach i miejscach pracuje ich kadra, ale wprowadzenie modelu pracy zdalnej w 100% po tak



wyjątkowym wydarzeniu, jakim jest pandemia, jest mało prawdopodobne. Biuro odgrywa istotną rolę w nawiązywaniu kontaktów pomiędzy współpracownikami oraz stanowi źródło inspiracji i motywacji.

Niemniej jednak trwające turbulencje na rynku nieruchomości zarówno na rynku globalnym, jak i krajowym mogą przynieść spadki popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze. Przełożyć się to może

w dłuższym terminie na ograniczenie zamówień na usługi budowlane i wynajem powierzchni komercyjnych, obniżenie cen nieruchomości, jak i tymczasowe wstrzymanie realizacji projektów.

Ze względu na bezprecedensową sytuację, trudno jest w tej chwili przesądzić, jak głęboki będzie wpływ pandemii na działalność Grupy.

## 11. Pozostałe informacje

### 11.1 Dywidendy

W dniu 1 czerwca 2020 roku w Raporcie bieżącym nr 11/2020 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku w kwocie 49 852 593,55 PLN poprzez przeznaczenie:

- kwoty 27 582 467,26 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,54 PLN na 1 akcję,
- kwoty 22 270 126,29 PLN zysku na kapitał zapasowy.

Ponadto Zarząd Spółki zaproponował, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 17 sierpnia 2020 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2020 roku.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2019 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 27.582.467,26 PLN zł, tj. 0,54 zł na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyło 51.051.249 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2020 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2020 roku. Dywidenda za 2019 rok została wypłacona w wysokości i terminach ustalonych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 16 listopada 2020 roku i na dzień 15 września 2020 roku

|                           | 16 listopada 2020 roku |                | 15 września 2020 roku |                |
|---------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                           | Liczba akcji           | % akcji        | Liczba akcji          | % akcji        |
| Skarb Państwa             | 36 842 988             | 72,17%         | 36 842 988            | 72,17%         |
| AVIVA OFE SANTANDER       | 4 647 982              | 9,10%          | 4 647 982             | 9,10%          |
| Nationale-Nederlanden OFE | 2 879 184              | 5,64%          | 2 879 184             | 5,64%          |
| Pozostali                 | 6 681 095              | 13,09%         | 6 681 095             | 13,09%         |
| <b>RAZEM</b>              | <b>51 051 249</b>      | <b>100,00%</b> | <b>51 051 249</b>     | <b>100,00%</b> |

**11.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Na dzień 16 listopada 2020 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 15 września 2020 roku do dnia 16

listopada 2020 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 9 miesięcy 2020 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 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## H. Oświadczenie Zarządu

### W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2020 roku.

---

**Tomasz Górnicki**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.  
Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Krzysztof Zgorzelski**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

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

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