



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 dane przekształcone	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 dane przekształcone
	Stan na 30 września 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone	Stan na 30 września 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	370,7	381,6	81,3	86,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	103,6	60,6	22,7	13,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	71,9	15,0	15,8	3,4
IV. Zysk (strata) netto	43,7	0,1	9,6	0,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44,1	138,6	9,7	31,3
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(303,1)	(107,2)	(66,5)	(24,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37,1)	(96,9)	(8,1)	(21,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(296,1)	(65,5)	(65,0)	(14,8)
IX. Aktywa	4 204,7	4 179,0	907,6	905,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 380,1	1 483,8	297,9	321,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	464,3	367,1	100,2	79,5
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 339,8	2 299,8	505,0	498,4
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,0	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 192 295	51 051 249	51 192 295	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,91	1,39	0,20	0,30
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,70	45,04	9,87	9,76

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 dane przekształcone	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 dane przekształcone
	Stan na 30 września 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone	Stan na 30 września 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	29,6	29,5	6,5	6,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5,2)	(37,5)	(1,1)	(8,5)
III. Zysk (strata) brutto	39,3	(32,5)	8,6	(7,3)
IV. Zysk (strata) netto	40,9	(32,7)	9,0	(7,4)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,5)	(3,7)	(0,1)	(0,8)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(224,1)	(46,2)	(49,2)	(10,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(16,3)	20,7	(3,6)	4,7
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(240,9)	(29,2)	(52,8)	(6,6)
IX. Aktywa	2 723,5	2 731,7	587,9	591,9
X. Zobowiązania długoterminowe	550,3	571,4	118,8	123,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	19,0	30,8	4,1	6,7
XII. Kapitał własny	2 154,2	2 129,5	465,0	461,5
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,0	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 192 295	51 051 249	51 192 295	51 051 249
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,80	0,16	0,17	0,03
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	42,07	41,71	9,08	9,04

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy 30 września 2021 roku i okres 9 miesięcy 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2021 roku: 4,6329 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 PLN/EUR;

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku: 4,5585 PLN/EUR oraz według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku: 4,4241 PLN/EUR.

SPIS TREŚCI

Wybrane dane finansowe	2
A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
C. Śródroczne skrócone Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne o Spółce	10
2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	11
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
6. Założenie kontynuacji działalności	13
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
8. Korekta błędów	13
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	15
10. Nieruchomości inwestycyjne	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe	17
12. Pozostałe aktywa trwałe	17
13. Zapasy związane z działalnością deweloperską	18
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów	18
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	18
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19
17. Struktura zobowiązań	19
18. Zadłużenie	20
19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską	20
20. Rezerwy	20
21. Kapitał podstawowy	21
22. Kapitał zapasowy	21
23. Pozostałe kapitały rezerwowe	21
24. Niepodzielone zyski zatrzymane	21
25. Przychody z działalności operacyjnej	21
26. Koszty działalności operacyjnej	22
27. Koszty według rodzaju	22
28. Przychody i koszty finansowe	23
29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	23
30. Zysk na jedną akcję	24
31. Pozycje warunkowe	24
32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	24
33. Zdarzenia po dniu bilansowym	25
34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej	25
F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	29
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	30
G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	33
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	33
1.1 O Grupie kapitałowej	33
2. Struktura Grupy Kapitałowej	34
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	35
3.1 Akwizycje i dezinvestycje	36

3.2	Kluczowe projekty deweloperskie	36
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	37
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	37
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	37
4.3	Rynek hotelowy	38
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	38
5.1	Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne	38
5.2	Wskaźniki zadłużenia	41
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	41
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	44
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	44
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	44
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	44
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	44
10.	Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy	44
11.	Pozostałe informacje	46
11.1	Dywidendy	46
11.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	46
11.3	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	46
11.4	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	46
H.	Oświadczenie Zarządu	47

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



**A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 roku**

	Nota	30 września 2021	31 grudnia 2020 dane przekształcone
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	10	3 438,9	3 268,8
Rzeczowe aktywa trwałe	11	216,9	93,6
Wartości niematerialne		10,8	10,9
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44,2	40,1
Długoterminowe aktywa finansowe		51,2	52,7
Pozostałe aktywa trwałe	12	9,2	12,2
Aktywa trwałe razem		3 771,2	3 478,3
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	13	134,2	99,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	89,7	91,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	0,3	1,9
Krótkoterminowe aktywa finansowe		6,6	0,1
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		17,2	24,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		179,9	476,0
Aktywa obrotowe razem		427,9	692,8
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	5,6	7,9
Aktywa razem		4 204,7	4 179,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(163,9)	(164,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(189,6)	(45,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(3,7)	(17,7)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17	(39,7)	(79,8)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(19,8)	(3,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(47,6)	(56,3)
Zobowiązania z tytułu dywidendy		0,0	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(464,3)	(367,1)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(977,7)	(1 108,3)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(295,0)	(265,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(86,7)	(77,3)
Rezerwy długoterminowe	20	(20,4)	(29,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(0,3)	(3,3)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 380,1)	(1 483,8)
Zobowiązania razem		(1 844,4)	(1 850,9)
Aktywa netto		2 360,3	2 328,1
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,1	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	21	0,1	0,0
Kapitał zapasowy	22	2 066,6	2 070,4
Pozostałe kapitały rezerwowe	23	7,9	5,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	24	214,1	173,4
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 339,8	2 299,8
Udziały niekontrolujące		20,5	28,3
Kapitał własny ogółem		2 360,3	2 328,1
Pasywa razem		4 204,7	4 179,0

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	25	140,1	140,6	45,8	47,8
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(60,7)	(63,9)	(19,7)	(22,3)
Wynik z najmu		79,4	76,7	26,1	25,5
Przychody z działalności deweloperskiej	25	94,1	99,7	7,3	15,4
Koszty działalności deweloperskiej	26	(59,9)	(81,3)	(3,7)	(11,1)
Wynik na działalności deweloperskiej		34,2	18,4	3,6	4,3
Przychody z działalności budowlanej	25	124,0	133,8	49,0	50,1
Koszty działalności budowlanej	26	(114,1)	(124,4)	(45,9)	(45,7)
Wynik na działalności budowlanej		9,9	9,4	3,1	4,4
Przychody z pozostałej działalności	25	12,5	7,5	5,4	3,1
Koszty pozostałej działalności	26	(20,7)	(10,8)	(8,0)	(3,4)
Wynik z pozostałej działalności		(8,2)	(3,3)	(2,6)	(0,3)
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(39,0)	(38,3)	(12,0)	(13,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	10	14,0	(4,4)	34,2	16,8
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		5,4	0,7	0,0	0,7
Pozostałe przychody	25	24,8	22,7	6,3	12,4
Pozostałe koszty	26	(16,9)	(21,3)	(6,9)	(10,4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		103,6	60,6	51,8	40,0
Przychody finansowe	28	12,7	10,4	0,2	9,0
Koszty finansowe	28	(44,4)	(59,0)	(23,9)	(23,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	3,0	0,0	(1,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		71,9	15,0	28,1	24,0
Podatek dochodowy	29	(28,2)	(14,9)	(17,6)	(11,3)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		43,7	0,1	10,5	12,7
Zysk (strata) netto		43,7	0,1	10,5	12,7
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		3,4	(0,9)	1,4	(1,0)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,5)	0,9	(0,2)	0,3
Pozostałe całkowite dochody		2,9	0,0	1,2	(0,7)
Całkowite dochody ogółem		46,6	0,1	11,7	12,0
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		46,6	0,4	11,7	12,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(2,9)	(0,3)	(1,2)	0,0
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		49,5	0,4	12,9	12,0
akcjonariuszom niekontrolującym		(2,9)	(0,3)	(1,2)	0,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN					
	30	0,91	0,01	0,23	0,25

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

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

**C. Śródroczne skrócone Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2021 roku		51,0	0,0	2 070,4	5,0	144,1	2 270,5	28,6	2 299,1
Korekta błędu	8					29,3	29,3	(0,3)	29,0
Stan na 1 stycznia 2021 roku po korektach		51,0	0,0	2 070,4	5,0	173,4	2 299,8	28,3	2 328,1
Zysk netto za okres						46,6	46,6	(2,9)	43,7
Pozostałe całkowite dochody					2,9		2,9		2,9
Całkowite dochody ogółem za okres					2,9	46,6	49,5	(2,9)	46,6
Emisja akcji	21	0,1	0,1	1,5		6,7	8,4	(4,9)	3,5
Wypłata dywidendy	24					(17,9)	(17,9)		(17,9)
Transfer pomiędzy kapitałami				(5,3)		5,3	0,0		0,0
Stan na 30 września 2021 roku		51,1	0,1	2 066,6	7,9	214,1	2 339,8	20,5	2 360,3
Stan na 1 stycznia 2020 roku		46,8	4,2	2 048,2	3,1	148,7	2 251,0	31,5	2 282,5
Korekta błędu						3,5	3,5		3,5
Stan na 1 stycznia 2020 roku po korektach		46,8	4,2	2 048,2	3,1	152,2	2 254,5	31,5	2 286,0
Zysk netto za okres						0,4	0,4	(0,3)	0,1
Pozostałe całkowite dochody									
Całkowite dochody ogółem za okres						0,4	0,4	(0,3)	0,1
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						0,4	0,4	(0,2)	0,2
Rejestracja emisji akcji		4,2	(4,2)						
Wypłata dywidendy						(27,6)	(27,6)		(27,6)
Transfer pomiędzy kapitałami				22,3		(22,3)			
Stan na 30 września 2020 roku		51,0	0,0	2 070,5	3,1	103,1	2 227,7	31,0	2 258,7

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

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku**

	9 miesięcy zakończone		
	Nota	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		71,9	15,0
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(27,8)	123,6
Amortyzacja		5,6	2,9
Rozliczenie kosztów aranżacji		5,6	5,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(19,4)	3,7
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		1,9	(6,4)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		0,0	(3,0)
Różnice kursowe netto		(0,8)	30,3
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		0,0	(0,7)
Koszty finansowania		33,3	20,6
Zmiana kapitału obrotowego	15	(51,0)	68,8
Podatek dochodowy zapłacony		(5,4)	(8,8)
Zmiana salda rachunków: powierniczych, depozytów, kaucji		2,4	9,4
Inne korekty		0,0	1,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		44,1	138,6
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		16,9	31,9
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,0	0,5
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		13,3	0,0
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,0	0,5
Dopłaty do kapitału udziałowców mniejszościowych		3,6	0,0
Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych		0,0	(2,0)
Środki pieniężne w nabytych jednostkach zależnych		0,0	32,9
Wypływy razem		(320,0)	(139,1)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(186,0)	(111,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(134,0)	(0,6)
Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi		0,0	(25,9)
Pożyczki udzielone		0,0	(1,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(303,1)	(107,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		35,1	6,3
Kredyty		35,1	6,3
Emisja Obligacji		0,0	0,0
Wypływy razem		(72,2)	(103,2)
Kredyty		(24,0)	(50,3)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(11,7)	(1,5)
Koszty finansowania		(18,6)	(23,8)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(17,9)	(27,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(37,1)	(96,9)
Przepływy pieniężne netto		(296,1)	(65,5)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(296,1)	(65,5)
Środki pieniężne na początek okresu		476,0	167,8
Środki pieniężne na koniec okresu		179,9	102,3

E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2021 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

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

W ramach zakupu ZCP spółka PHN PM nabyła m.in. nieruchomością zabudowaną budynkiem hotelowym oraz inne nieistotne jednostkowo składniki aktywów takie jak zapasy, należności handlowe, które zostały wykazane łącznie w poniższej tabeli jako pozostałe aktywa. PHN PM nie nabyła istotnych zobowiązań. Ponadto w ramach nabycia ZCP, spółka PHN PM nabyła prawa do umów funkcjonujących w ramach ZCP, które ze względu na swój charakter nie przedstawiają istotnej wartości godziwej i nie zostały w związku z tym ujęte jako element nabywanych składników aktywów. W ocenie Spółki ZCP stanowi przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 3 Połączenia jednostek.

Ostateczne rozliczenie nabycia	Wartości godziwe na dzień nabycia (w mln PLN)
Nabywane aktywa	
Rzeczowe aktywa trwałe	130,3
Pozostałe aktywa	2,6
Razem aktywa	132,9
Nabywane zobowiązania	-
Razem zobowiązania	-
Wartość aktywów netto	132,9
Cena nabycia	132,9

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku - nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki.

W związku z utrzymującymi się zagrożeniami i skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 i wpływu pandemii COVID-19 Spółka podjęła działania mające zminimalizować jej negatywny wpływ na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii. Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczać negatywne skutki dla Spółki i jej działalności, co pozwala na wprowadzanie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

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

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

4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 3 „Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,

- Zmiany do MSR 37: „Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- „Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: „Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości” (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- Zmiany do MSR 8: „Definicja wartości szacunkowych” (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 16: „Ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021” (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12: „Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji” (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

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

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku i nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2
Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:
 - praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,
 - zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,
 - przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka;
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie MSSF 9;

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”: Ulgi w opłatach leasingowych związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021 roku.

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

6. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki. Biorąc pod uwagę dobrą sytuację Spółki w zakresie płynności (bardzo wysokie saldo środków pieniężnych, dodatnie przepływy z działalności operacyjnej), oraz portfel zamówień o znacznej wysokości, Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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. Korekta błędów

1. Grupa skorygowała wycenę nieruchomości inwestycyjnych w budowie, dla których nie można wiarygodnie ocenić wartości godziwej. Obecnie, te nieruchomości inwestycyjne w budowie Grupa wycenia według kosztu historycznego.
2. Grupa skorygowała wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych o naliczone przychody z tytułu leasingu operacyjnego (wakacje czynszowe), które równoległe były ujmowane jako oddzielny składnik aktywów.
3. Grupa dokonała korekty wartości zawyżonego odpisu z tytułu aktualizacji wartości należności handlowych.
4. Grupa skorygowała prezentację rachunków zabezpieczających oraz depozytów, kaucji od kontrahentów, które nie mogą być wykorzystywane w celu bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym.
5. Grupa skorygowała prezentację wyceny walutowej, w wyniku zmiany, wycena sald wyrażonych w walucie obcej prezentowana jest w ramach przychodów/ kosztów finansowych.

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

	31 grudnia 2020	1	2	3	4	5	31 grudnia 2020 przekształcony
Nieruchomości inwestycyjne	3 234,6	48,0	(13,8)	-	-	-	3 268,8
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49,5	(9,1)	-	(0,3)	-	-	40,1
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	52,7	-	52,7
Aktywa trwałe razem	3 400,8	38,9	(13,8)	(0,3)	52,7	-	3 478,3
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	89,5	-	-	1,6	-	-	91,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	528,7	-	-	-	(52,7)	-	476,0
Aktywa obrotowe razem	743,9	-	-	1,6	(52,7)	-	692,8
Aktywa razem	4 152,6	38,9	(13,8)	1,3	-	-	4 179,0
Wynik finansowy	44,6	23,7	0,5	1,3	-	-	70,1
Zyski zatrzymane	99,8	15,2	(11,7)	-	-	-	103,3
Kapitał własny ogółem	2 299,1	38,9	(11,2)	1,3	-	-	2 328,1
Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego	(79,9)	-	2,6	-	-	-	(77,3)
Zobowiązania długoterminowe razem	(1 486,4)	-	2,6	-	-	-	(1 483,8)
Pasywa razem	4 152,6	38,9	(13,8)	1,3	-	-	4 179,0

9 miesięcy zakończone	30 września 2020	1	2	3	4	5	30 września 2020 przekształcony
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(52,9)	18,5	-	-	-	30,0	(4,4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12,1	18,5	-	-	-	30,0	60,6
Przychody finansowe	10,4	-	-	-	-	-	10,4
Koszty finansowe	(29,0)	-	-	-	-	(30,0)	(59,0)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(3,5)	18,5	-	-	-	-	15,0
Podatek dochodowy	(11,4)	(3,5)	-	-	-	-	(14,9)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(14,9)	15,0	-	-	-	-	0,1

3 miesiące zakończone	30 września 2020	1	2	3	4	5	30 września 2020 przekształcony
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6,9	2,7	-	-	-	7,2	16,8
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30,1	2,7	-	-	-	7,2	40,0
Przychody finansowe	3,3	-	-	-	-	5,7	9,0
Koszty finansowe	(10,9)	-	-	-	-	(12,9)	(23,8)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	21,3	2,7	-	-	-	-	24,0
Podatek dochodowy	(10,7)	(0,6)	-	-	-	-	(11,3)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10,6	2,1	-	-	-	-	12,7

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 pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	140,1	94,1	124,0	12,5	0,0	370,7
Koszty działalności	(60,7)	(59,9)	(114,1)	(20,7)	0,0	(255,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	79,4	34,2	9,9	(8,2)	0,0	115,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(24,4)	(2,1)	(5,1)	(0,4)	(7,0)	(39,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14,0					14,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4					5,4
Pozostałe przychody	7,4	8,7	7,1	0,5	1,1	24,8
Pozostałe koszty	(11,4)	(2,1)	(0,6)	(2,4)	(0,4)	(16,9)
Wynik z działalności operacyjnej	70,4	38,7	11,3	(10,5)	(6,3)	103,6
Przychody finansowe	12,7					12,7
Koszty finansowe	(43,4)	(0,1)	(0,1)	(0,7)	(0,1)	(44,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych						
Podatek dochodowy	(22,0)	(7,3)	(2,1)	2,1	1,1	(28,2)
Wynik segmentu	17,7	31,3	9,1	(9,1)	(5,3)	43,7
Aktywa segmentu	3 806,9	152,8	57,3	154,1	33,6	4 204,7
Zobowiązania segmentu	1 088,7	75,5	68,1	42,9	569,2	1 844,4
Nakłady inwestycyjne	186,0					186,0
Amortyzacja	0,2		1,2	3,6	0,6	5,6

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku (niebadane, dane przekształcone)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	140,6	99,7	133,8	7,5	0,0	381,6
Koszty działalności	(63,9)	(81,3)	(124,4)	(10,8)	0,0	(280,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	76,7	18,4	9,4	(3,3)	0,0	101,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(23,4)	(1,6)	(5,0)	(1,2)	(7,1)	(38,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(4,4)					(4,4)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7					0,7
Pozostałe przychody	19,3	0,6	2,2	0,0	0,6	22,7
Pozostałe koszty	(8,2)	(1,1)	(2,8)	0,0	(9,2)	(21,3)
Wynik z działalności operacyjnej	60,7	16,3	3,8	(4,5)	(15,7)	60,6
Przychody finansowe	5,6		0,5		4,3	10,4
Koszty finansowe	(55,7)		(0,2)		(3,1)	(59,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					3,0	3,0
Podatek dochodowy	(14,1)	(3,1)	(0,8)	0,9	2,2	(14,9)
Wynik segmentu	(3,5)	13,2	3,3	(3,6)	(9,3)	0,1
Aktywa segmentu	3 596,4	183,5	63,1	60,6	275,4	4 179,0
Zobowiązania segmentu	998,6	159,9	84,6	7,0	600,8	1 850,9
Nakłady inwestycyjne	104,2					104,2
Amortyzacja	0,1		1,1	1,1	0,6	2,9

10. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Stan na dzień 1 stycznia	3 268,8	2 941,6
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	2,1	16,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	183,9	88,2
Rozliczenie kosztów aranżacji	(5,6)	(5,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14,0	(4,4)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(2,5)	(2,0)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	19,0	0,0
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	19,4	0,3
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(54,6)	0,0
Objęcie kontroli	0,0	167,6
Przeniesienie do/z aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(5,6)	0,0
Stan na koniec okresu	3 438,9	3 201,5

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	140,1	140,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(60,7)	(63,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14,0	(4,4)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4	0,7
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	13,3	0,7
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(7,9)	0,0
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	98,8	73,0

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 177,6 mln PLN za 9 miesięcy zakończone 30 września 2021 roku oraz 74,1 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 6,3 mln PLN za 9 miesięcy zakończone 30 września 2021 roku oraz 14,1 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 roku.

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.

11. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	93,6	90,6
Nabycie	134,0	2,4
Wpływ zastosowania MSSF 16 związany z nabyciem	13,1	0,0
Amortyzacja	(5,4)	(2,9)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(1,9)	(0,7)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	2,5	2,0
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(19,0)	0,0
Stan na koniec okresu	216,9	91,4

12. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 września 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
Wakacje czynszowe	5,1	8,1
Kaucje przekazane	2,5	3,7
Pozostałe	1,6	0,4
Stan na koniec okresu	9,2	12,2

13. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 września 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
Grunty	82,7	24,4
Produkcja w toku	51,3	74,5
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	134,2	99,1

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	99,1	247,6
Nakłady na budowę	55,8	63,5
Zbycie lokali	(75,3)	(81,3)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	54,6	0,0
Stan na koniec okresu	134,2	229,8

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2021 niebadane			31 grudnia 2020 zbadane dane przekształcone		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	89,7	38,9	50,8	91,1	50,1	41,0
Należności handlowe	30,7	30,7	0,0	37,6	37,6	0,0
Należności publicznoprawne	30,5	0,0	30,5	25,2	0,0	25,2
Wakacje czynszowe	4,3	4,3	0,0	6,6	6,6	0,0
Aktywa z tytułu rozliczenia przychodów i przedpłaty	3,1	0,0	3,1	11,1	0,0	11,1
Aktywo z tytułu umów	9,4	0,0	9,4	4,7	0,0	4,7
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	7,8	0,0	7,8	0,0	0,0	0,0
Kaucje przekazane	2,4	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	0,8	0,8	0,0	3,9	3,9	0,0
Pozostałe zapasy	0,7	0,7	0,0	2,0	2,0	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	1,9	0,0	1,9
Należności oraz pozostałe aktywa razem	90,0	38,9	51,1	93,0	50,1	42,9

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

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Zmiana stanu zapasów	14,1	17,8
Zmiana stanu należności	(9,0)	(34,3)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	3,0	1,9
Zmiana stanu zobowiązań	(41,4)	81,7
Zmiana stanu rezerw	(17,7)	1,7
Razem	(51,0)	68,8

16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021	30 września 2020
Stan na dzień 1 stycznia	7,9	16,0
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	(16,0)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	5,6	0,0
Zbycie	(7,9)	0,0
Stan na koniec okresu	5,6	0,0

W okresie zakończonym 30 września 2021 w związku z planowanym zbyciem, Grupa dokonała przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do aktywów zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

W okresie zakończonym 30 września 2020 na skutek zmiany planów Grupa dokonała przeniesienia z aktywów przeznaczonych do sprzedaży do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2021			31 grudnia 2020		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Kredyty, pożyczki i obligacje	189,6	189,6	0,0	45,1	45,1	0,0
Leasing	3,7	3,7	0,0	17,7	17,7	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,6	0,6	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	3,1	3,1	0,0	17,3	17,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	163,9	155,5	8,4	164,3	150,9	13,4
Zobowiązania handlowe	82,3	82,3	0,0	93,5	93,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	11,6	11,6	0,0	0,2	0,2	0,0
Depozyty najemców	17,9	17,9	0,0	16,1	16,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	8,4	0,0	8,4	11,2	0,0	11,2
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	26,8	26,8	0,0	26,3	26,3	0,0
Zobowiązanie z tytułu umów	0,9	0,9	0,0	2,2	0,0	2,2
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16,0	16,0	0,0	14,8	14,8	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	19,8	0,0	19,8	3,9	0,0	3,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	39,7	0,0	39,7	79,8	0,0	79,8
Zobowiązania krótkoterminowe razem	416,7	348,8	67,9	310,8	213,7	97,1
Zobowiązania długoterminowe						
Kredyty, pożyczki i obligacje	977,7	977,7	0,0	1 108,3	1 108,3	0,0
Leasing	295,0	295,0	0,0	265,5	265,5	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,7	0,7	0,0	0,6	0,6	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	294,3	294,3	0,0	264,9	264,9	0,0
Pozostałe	0,3	0,3	0,0	3,3	3,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	3,2	3,2	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,3	0,3	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 273,0	1 273,0	0,0	1 377,1	1 377,1	0,0
Zobowiązania razem	1 689,7	1 621,8	67,9	1 687,9	1 590,8	97,1

Zmiany zobowiązań z tytułu leasingów spowodowane są zmianami stawek użytkowania wieczystego oraz zakupem nowych nieruchomości.

18. Zadłużenie

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

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

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

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 153,4	706,4
Zaciągnięcie finansowania	35,1	6,3
Odsetki naliczone	22,9	12,6
Spłata kapitału	(24,0)	(50,3)
Spłata odsetek	(18,6)	(13,4)
Niezrealizowane różnice kursowe	(1,5)	29,1
Objęcie/ utrata kontroli	0,0	121,5
Stan na koniec okresu	1 167,3	812,2

19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2021 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 58,0 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2021 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 94,1 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2020 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 169,0 mln PLN

20. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2021 niebadane			31 grudnia 2020 badane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	26,7	11,3	15,4	26,7	11,4	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	17,8	7,6	10,2	23,8	14,9	8,9
Świadczenia pracownicze	2,7	1,5	1,2	3,8	1,5	2,3
Pozostałe	20,8	0,0	20,8	31,4	1,6	29,8
Razem	68,0	20,4	47,6	85,7	29,4	56,3

21. Kapitał podstawowy

	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	51 051 249
Emisja akcji	141 046	0
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 192 295	51 051 249

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

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

22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,5 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 136,1 mln PLN.

23. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 30 września 2021 roku pozostałe kapitały rezerwowe wzrosły do poziomu 7,9 mln PLN w porównaniu do 5,0 mln PLN na dzień 31 grudnia 2020 roku w związku z:

- ✓ ujęciem różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych w kwocie (0,5) mln PLN,
- ✓ wyceną instrumentów zabezpieczających w kwocie 3,4 mln PLN.

24. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2021 roku w kwocie 214,1 mln PLN zwiększyły się z poziomu 173,4 mln PLN na 31 grudnia 2020 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2021 roku zysku netto w kwocie 46,6 mln PLN,
- ✓ zmianą struktury udziału niekontrolującego w kwocie 6,7 mln PLN,
- ✓ przeniesieniem kwoty 9,9 mln PLN z kapitału zapasowego na poczet przyszłej wypłaty dywidendy,
- ✓ przeniesieniem wyniku 2020 w kwocie 4,6 mln PLN na kapitał zapasowy,
- ✓ uchwaleniem dywidendy za rok 2020 w kwocie 17,9 mln PLN.

25. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Przychody z najmu	140,1	140,6	45,8	47,8
Przychody z działalności deweloperskiej	94,1	99,7	7,3	15,4
Przychody z działalności budowlanej	124,0	133,8	49,0	50,1
Przychody z pozostałych działalności	12,5	7,5	5,4	3,1
<i>Działalność hotelowa</i>	7,7	2,7	4,1	0,7
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	1,5	0,2	0,3	0,0
<i>Pozostałe</i>	3,3	4,6	1,0	2,4
Przychody z działalności operacyjnej razem	370,7	381,6	107,5	116,4

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,2	1,6	0,1	1,2
Odszkodowania	0,5	7,6	0,1	0,2
Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych	11,0	2,0	3,9	0,9
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,4	0,2	0,0
Rozwiązane pozostałych rezerw	10,0	2,8	0,8	2,4
Wynik na rozliczeniu transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	0,0	7,6	0,0	7,6
Pozostałe	2,3	0,7	1,2	0,1
Pozostałe przychody razem	24,8	22,7	6,3	12,4

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	60,7	63,9	19,7	22,3
Koszty działalności deweloperskiej	59,9	81,3	3,7	11,1
Koszty działalności budowlanej	114,1	124,4	45,9	45,7
Koszty pozostałych działalności	20,7	10,8	8,0	3,4
<i>Działalność hotelowa</i>	16,2	7,5	6,2	3,4
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	1,0	0,6	0,4	0,0
<i>Pozostałe</i>	3,5	2,7	1,4	0,0
Koszty działalności operacyjnej razem	255,4	280,4	77,3	82,5

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych	11,4	8,3	6,4	0,9
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,9	0,0	0,1
Darowizny	0,0	1,4	0,0	0,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,4	0,0	0,2
Odszkodowania i kary	0,3	0,8	0,1	0,4
Pozostałe	5,2	9,5	0,4	8,7
Pozostałe koszty razem	16,9	21,3	6,9	10,4

27. Koszty według rodzaju

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Amortyzacja	5,6	2,9	2,7	0,9
Zużycie materiałów i energii	62,5	51,3	19,9	16,6
Usługi obce	137,7	167,2	31,4	50,5
Podatki i opłaty	14,6	16,4	5,5	5,7
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	66,4	59,0	21,4	19,3
Pozostałe koszty rodzajowe	5,2	3,0	2,1	1,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,1	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	2,4	18,8	6,3	1,6
Koszty działalności operacyjnej razem	294,4	318,7	89,3	95,9
Koszty administracyjne	(36,6)	(35,7)	(11,2)	(12,3)
Koszty sprzedaży	(2,4)	(2,6)	(0,8)	(1,1)
Koszt własny sprzedaży	255,4	280,4	77,3	82,5

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

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Przychody odsetkowe	1,8	3,0	0,0	1,6
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,6	0,0	0,0
<i>Inne odsetki</i>	1,7	2,4	0,0	1,6
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,2	1,6	0,2	1,6
Różnice kursowe	10,7	5,5	0,0	5,5
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,3	0,0	0,3
Przychody finansowe razem	12,7	10,4	0,2	9,0

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Koszty finansowania	30,2	20,8	10,5	7,0
<i>Kredyty i pożyczki</i>	11,7	9,4	4,0	2,6
<i>Leasing finansowy</i>	7,1	8,3	2,7	3,0
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	11,4	3,1	3,8	1,4
Wycena instrumentów finansowych	0,2	2,1	0,2	1,3
Różnice kursowe	12,4	35,1	12,4	15,1
Pozostałe koszty finansowe	1,6	1,0	0,8	0,4
Koszty finansowe razem	44,4	59,0	23,9	23,8

29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Podatek bieżący	(22,9)	(2,2)	(3,9)	4,6
Podatek odroczony	(5,3)	(12,7)	(13,7)	(15,9)
Podatek dochodowy	(28,2)	(14,9)	(17,6)	(11,3)

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

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2020 (dane przekształcone)	46,1	(51,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	0,5	(13,2)
30 września 2020 niebadane, dane przekształcone	46,6	(64,5)

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

30. 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 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane dane przekształcone
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	46,6	0,4	11,7	12,7
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,1	51,2	51,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,91	0,01	0,23	0,25

31. Pozycje warunkowe

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

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 36,3 mln PLN. Warunki pożyczek opisano w nocie 18.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	44,0	76,2	21,5	32,4

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	2,2	3,2	0,8	1,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	1,0	0,9	0,2	0,4
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą	0,3	0,3	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,0	0,1
Razem	3,9	4,8	1,1	2,2

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie zakończonym 30 września 2021 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W październiku 2021 roku nastąpiły:

1. zbycie nieruchomości, które na dzień 30 września 2021 roku były zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży,
2. przekształcenie spółki Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. ze spółki akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki sp. z o.o.

34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 24 listopada 2021 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes - Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

Teresa Żołądek
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 roku

	30 września 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,1	1,3
Wartości niematerialne	0,3	0,5
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,9	2,8
Udziały w jednostkach zależnych	2 077,4	2 070,0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	583,7	354,3
Aktywa trwałe razem	2 668,4	2 428,9
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	1,9	6,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,0	0,1
Krótkoterminowe aktywa finansowe	27,2	29,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26,0	266,9
Aktywa obrotowe razem	55,1	302,8
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	0,0
Aktywa razem	2 723,5	2 731,7
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(14,2)	(15,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	(4,7)	(15,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,4)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	0,0	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(19,0)	(30,8)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(545,7)	(568,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4,2)	(2,7)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,0	0,0
Rezerwy długoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania długoterminowe razem	(550,3)	(571,4)
Zobowiązania razem	(569,3)	(602,2)
Aktywa netto	2 154,2	2 129,5
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,1	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,1	0,0
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 930,5	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe	131,6	141,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	40,9	8,0
Kapitał własny ogółem	2 154,2	2 129,5
Pasywa razem	2 723,5	2 731,7

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2021 roku**

	9 miesiące zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	29,6	29,5	9,9	10,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(28,5)	(25,2)	(9,6)	(8,9)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(26,1)	0,0	0,1
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	1,1	(21,8)	0,3	1,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,0)	(7,1)	(1,8)	(1,6)
Pozostałe przychody	1,1	0,1	0,4	0,0
Pozostałe koszty	(0,4)	(8,7)	(0,3)	(7,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5,2)	(37,5)	(1,4)	(7,6)
Przychody finansowe	58,2	8,0	51,9	3,1
Koszty finansowe	(13,7)	(3,0)	(4,0)	(1,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39,3	(32,5)	46,5	(5,7)
Podatek dochodowy	1,6	(0,2)	0,2	(0,3)
Zysk (strata) netto	40,9	(32,7)	46,7	(6,0)
Całkowite dochody ogółem	40,9	(32,7)	46,7	(6,0)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	0,80	(0,64)	0,91	(0,12)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2021 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	8,0	2 129,5
Zysk netto za okres					40,9	40,9
Całkowite dochody ogółem za okres					40,9	40,9
Wyplata dywidendy					(17,9)	(17,9)
Emisja akcji	0,1	0,1	1,5			1,7
Transfer pomiędzy kapitałami				(9,9)	9,9	0,0
Stan na 30 września 2021 roku	51,1	0,1	1 930,5	131,6	40,9	2 154,2
Stan na 1 stycznia 2020 roku	46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	2 148,6
Zysk netto za okres					(32,7)	(32,7)
Całkowite dochody ogółem za okres					(32,7)	(32,7)
Wyplata dywidendy					(27,6)	(27,6)
Emisja akcji						
Transfer pomiędzy kapitałami	4,2	(4,2)		22,3	(22,3)	0,0
Stan na 30 września 2020 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	(33,2)	2 088,3

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku**

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2021 niebadane	30 września 2020 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	39,3	(32,5)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(39,8)	28,8
Amortyzacja	0,8	0,9
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	27,6
Różnice kursowe netto	(0,6)	(1,4)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(56,9)	(4,6)
Koszty finansowania	13,4	4,2
Zmiana kapitału obrotowego	3,4	2,7
Podatek dochodowy zapłacony	0,1	(0,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,5)	(3,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	65,2	114,4
Sprzedaż obligacji/splata pożyczek	64,6	111,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej	0,6	3,3
Wyływy razem	(289,3)	(160,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	(0,4)
Pożyczki	(283,2)	(134,3)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(5,7)	(25,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(224,1)	(46,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	13,2	52,0
Kredyty	0,0	0,0
Emisja akcji i innych papierów wartościowych	0,0	0,0
Pożyczki od podmiotów powiązanych	13,2	52,0
Wyływy razem	(29,5)	(31,3)
Kredyty/Pożyczki	(4,0)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	(0,3)
Koszty finansowania	(7,4)	(3,4)
Dywidendy	(17,9)	(27,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(16,3)	20,7
Przepływy pieniężne netto	(240,9)	(29,2)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(240,9)	(29,2)
Środki pieniężne na początek okresu	266,9	34,0
Środki pieniężne na koniec okresu	26,0	4,8

Oświadczenia Zarządu Jednostki

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 24 listopada 2021 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego

Teresa Żołądek
Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości rynkowej ponad 3,4 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na 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.

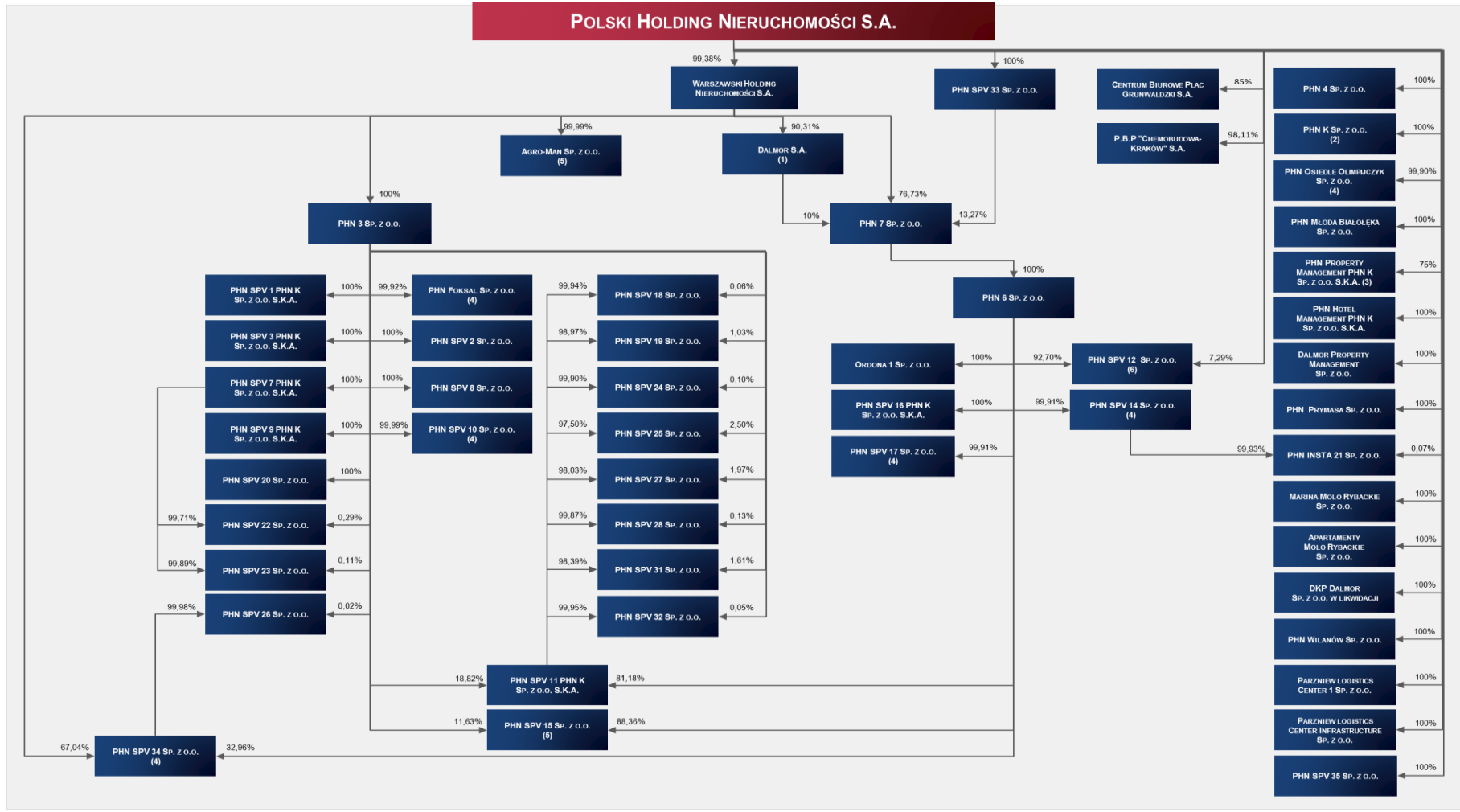
O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

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
- Wysoka jakość architektoniczna inwestycji (w tym również dzięki wyłonieniu projektów w drodze konkursów architektonicznych)
- Nowoczesność i rozwój oraz partnerstwo i współpraca
- Odpowiedzialność społeczna i troska o środowisko (działalność innowacyjna i stosowanie rozwiązań proekologicznych)

2. Struktura Grupy Kapitałowej



(1) udział PHN - 4,38% (wg stanu na 30.09.2021 r.)

(2) komplementariusz S.K.A.

(3) 25% Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

(4) 1 udział PHN K Sp. z o.o.

(5) 1 udział PHN 4 Sp. z o.o.

(6) 2 udziały PHN K Sp. z o.o.

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

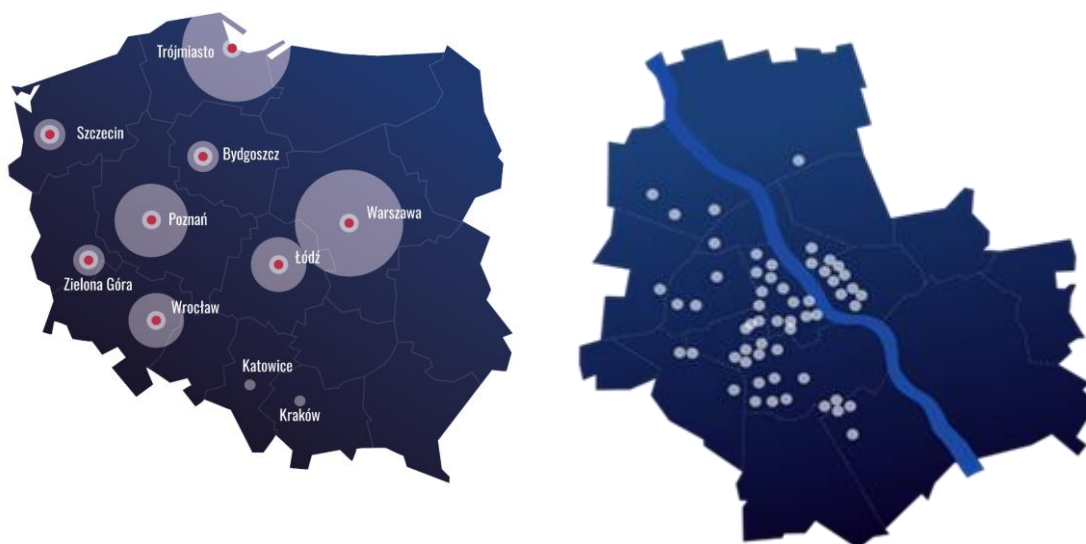
Wartość rynkowa

Na dzień 30 września 2021 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości rynkowej ponad 3,4 mld PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości rynkowej 0,1 mld PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	32 nieruchomości o wartości rynkowej ok. 1,8 mld PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości rynkowej ok. 0,2 mld PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Projekty inwestycyjne	63 nieruchomości o wartości rynkowej ok. 1,3 mld PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości na sprzedaż	23 nieruchomości o wartości rynkowej 0,1 mld PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie

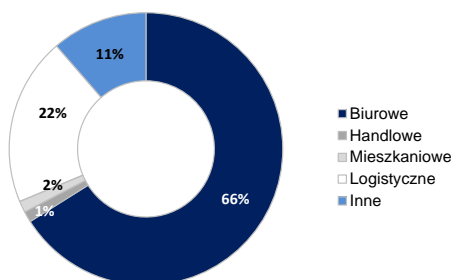


Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

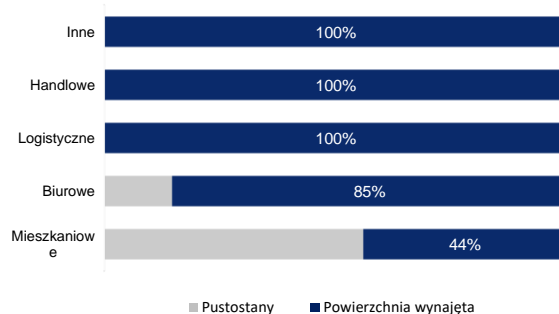
Na dzień 30 września 2021 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 457 tys. m² GLA.

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

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



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Na dzień 30 września 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ponad 426 tys. m² 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 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. m², a wskaźnik pustostanów 11,2%.

Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu (przy uwzględnieniu zastosowania MSSF 16) w wysokości 79,4 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 95 nieruchomości o wartości rynkowej 2,3 mld PLN (wartość rynkowa nie obejmuje nieruchomości sklasyfikowanych jako zapasy).

3.1 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku Grupa nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel” (wspólna inwestycja z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o.). Ponadto Grupa podpisała umowę nabycia kolejnej nieruchomości przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy oraz przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego oraz miejsc parkingowych w Wilanowie.

Grupa sprzedała nieruchomości przy ul. Stępińskiej 55 i Podchorążych 69 w Warszawie, a ponadto, po dniu bilansowym, zbyła nieruchomości przy ul. Wiertniczej 96 i Zwycięzców 18 w Warszawie, w skonsolidowanym raporcie na dzień 30 września 2021 roku zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

- ✓ wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperską – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ działalność budowlaną - świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji,
- ✓ działalność hotelową – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

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

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

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

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

Nowe projekty są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym.

Ponadto analizowane są kolejne projekty budowy mieszkań w innych lokalizacjach. Równolegle Grupa prowadzi negocjacje nabycia kolejnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w największych miastach Polski.

4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w dwóch nieruchomościach będących w posiadaniu Grupy: Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przyładek. Ponadto wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o. Grupa prowadzi działalność hotelową w Regent Warsaw Hotel w Warszawie. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) w okresie 9 miesięcy 2021 wyniosła 109,2 mln PLN i była wyższa o 45,5 mln PLN (71%) względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odwrócenie rezerw z lat ubiegłych, zmianę odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, zmianę rezerw na roszczenia z lat ubiegłych, odpisy aktualizujące wartość zapasów) wyniosła 83,6 mln PLN i była wyższa o 23,8 mln PLN (40%) względem ubiegłego roku.

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa zatrudniała 662 osoby.

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 2021 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

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

Analiza wyników w podziale na segmenty

	3Q 2021	2Q 2021	3Q 2020
EBITDA na działalności kontynuowanej			
Przychody	107,5	98,0	116,4
Koszty działalności	(77,3)	(63,6)	(82,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	30,2	34,4	33,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,0)	(13,3)	(13,4)
Wynik netto ze sprzedaży	18,2	21,1	20,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	34,2	(30,9)	17,5
Pozostałe przychody	6,3	14,9	12,4
Pozostałe koszty	(6,9)	(1,3)	(10,4)
Wynik z działalności operacyjnej	51,8	3,8	40,0
Amortyzacja	2,7	0,6	1,1
EBITDA	54,5	4,4	41,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(34,2)	30,9	(17,5)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	0,3
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	0,0	0,0
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	0,0	0,0	(6,4)
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	(8,6)	7,5
Zmiana odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	2,3	0,0	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	0,0	(2,5)
Skorygowana EBITDA	22,7	26,7	22,5
Wyniki finansowe z najmu			
Przychody	45,8	47,0	47,8
Koszty działalności	(19,7)	(20,4)	(22,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	26,1	26,6	25,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,8)	(8,3)	(9,5)
Wynik netto ze sprzedaży	18,3	18,3	16,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	34,2	(30,9)	17,5
Pozostałe przychody	2,7	2,0	10,4
Pozostałe koszty	(4,2)	(1,6)	(2,3)
Wynik z działalności operacyjnej	51,0	(12,2)	41,6
Amortyzacja	0,1	0,1	0,0
EBITDA	51,1	(12,1)	41,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(34,2)	30,9	(17,5)
Wynik z rozliczenia nabycia udziałów i objęcia kontroli	0,0	0,0	(6,4)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	0,0	(2,5)
Skorygowana EBITDA	16,9	18,8	15,2

Grupa w III kwartale 2021 roku zrealizowała wynik netto ze sprzedaży na tym samym poziomie, jak w porównywalnych kwartałach. EBITDA w segmencie najem wyniosła 51,1 mln PLN i była wyższa o 63,2 mln PLN kw/kw głównie w wyniku zmiany wartości godziwej nieruchomości (zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych: 3Q: 34,2 mln PLN; 2Q: - 30,9 mln PLN). Skorygowana EBITDA wyniosła 16,9 mln PLN i była niższa o 1,9 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

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

	3Q 2021	2Q 2021	3Q 2020
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody	7,3	8,1	15,4
Koszty działalności	(3,7)	(2,5)	(11,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	3,6	5,6	4,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,5)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	2,8	5,1	3,8
Pozostałe przychody	0,1	8,6	0,3
Pozostałe koszty	(0,2)	0,4	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	2,7	14,1	3,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
EBITDA	2,7	14,1	3,7
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	0,3
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	0,0	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	(8,6)	0,0
Skorygowana EBITDA	2,8	5,5	4,0

W III kwartale 2021 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa rozpoznała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 3,6 mln PLN. W II kwartale Grupa rozpoznała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 5,6 mln PLN. W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,8 mln PLN.

	3Q 2021	2Q 2021	3Q 2020
Wyniki finansowe z działalności budowlanej			
Przychody	49,0	38,1	50,1
Koszty działalności	(45,9)	(35,1)	(45,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	3,1	3,0	4,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,8)	(1,7)
Wynik netto ze sprzedaży	1,5	1,2	2,7
Pozostałe przychody	3,0	4,1	1,3
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,4)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	4,3	4,9	4,0
Amortyzacja	0,4	0,5	0,4
EBITDA	4,7	5,4	4,4
Skorygowana EBITDA	4,7	5,4	4,4

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A., nad którą Grupa przejęła kontrolę w grudniu 2019 roku. W III kwartale 2021 roku Grupa odnotowała wyższy o 0,1 mln PLN kw/kw wynik brutto ze sprzedaży.

	3Q 2021	2Q 2021	3Q 2020
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody	5,4	4,8	3,1
Koszty działalności	(8,0)	(5,6)	(3,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	(2,6)	(0,8)	(0,3)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,7)	(0,9)	(0,4)
Pozostałe przychody	0,2	0,2	0,0
Pozostałe koszty	(2,3)	0,3	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(4,8)	(0,4)	(0,4)
Amortyzacja	2,0	(0,1)	0,4
EBITDA	(2,8)	(0,5)	0,0
Zmiana odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	2,3	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(0,5)	0,0

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej oraz inwestorstwa zastępczego. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale 2021 roku wyniósł -2,7 mln PLN i był niższy o 1,8 mln PLN w porównaniu do II kwartału 2021 roku.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q 2021	2Q 2021	3Q 2020
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(2,6)	(1,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,7)	(2,6)	(1,6)
Pozostałe przychody	0,3	0,0	0,4
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(7,7)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,4)	(2,6)	(8,9)
Amortyzacja	0,2	0,1	0,3
EBITDA	(1,2)	(2,5)	(8,6)
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	0,0	7,5
Skorygowana EBITDA	(1,2)	(2,5)	(1,1)

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

5.2 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.

30 września 2021	
Wskaźnik zadłużenia [1]	30,2%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	5,2
<i>[1] Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa</i>	
<i>[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe / Wart. nominalna obligacji z odsetkami</i>	

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2021 roku kształtował się na poziomie 30,2%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 5,2.

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.

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)	Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)
Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, trwają prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34.550 mkw. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A - liczy od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wynosi ok. 9.880 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24.670 mkw. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ oraz certyfikacja BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding. Zakończono realizację budynku A w 3. kwartale 2021 r. Planowany termin zakończenia realizacji budynku B to 3. kwartał 2022 r.	Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, certyfikowanego w systemie BREEAM na poziomie Excellent, o powierzchni najmu ok. 13.000 mkw. Budynek będzie posiadał 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. Na koniec 3. kwartału 2021 roku zakończono stan surowy zamknięty, wykonywane są prace wykończeniowe oraz zagospodarowanie terenu. Planowany termin zakończenia inwestycji to 1. kwartał 2022 r.

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

3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
Osiedle Olimpijczyk I, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)	Młoda Białoleka I, Geodezyjna (Warszawa)
Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi we wrześniu 2020 r. rozpoczęto budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 8.640 mkw. Sprzedaż inwestycji została rozpoczęta w 3. kwartale 2020 r. Do końca Q3 2021 podpisano umowy rezerwacyjne na wszystkie 166 lokali. W 3. kwartale 2021 r. zakończono stan surowy zamknięty, trwają prace wykończeniowe oraz instalacyjne w budynkach. Planowany termin zakończenia inwestycji to 1. kwartał 2022 r.	W grudniu 2020 roku rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białolece. Inwestycja dostarczy na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.720 mkw. Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań nastąpiło w czerwcu 2021 r., a termin zakończenia I etapu inwestycji to 3. kwartał 2022 r. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29.500 mkw. (ok. 500 mieszkań).
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
INSTA 21, Instalatorów (Warszawa Włochy)	Prymasa Office, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)
Na nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Włochy przy ul. Instalatorów 21 w 1. kwartale 2021 r. rozpoczęto budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4.000 mkw. Sprzedaż inwestycji rozpoczęła się w maju 2021 r. a termin zakończenia inwestycji to 3. kwartał 2022 r.	Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15.169 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
Marina Office, Hryniewickiego (Gdynia)	Projekt Hotelowy, al. Wilanowska (Warszawa)
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 28.000 mkw. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.	Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23.000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Hotel Zgoda 6, Zgoda 6 (Warszawa)	Jana Pawła II 34 (Warszawa)
Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6.600 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.	Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 44 apartamenty o powierzchni PUM ok. 2.000 mkw.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Zielony Miłostów, Zatorska (Wrocław)	Nakielska 53 (Bydgoszcz)
Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycja dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM i PUU ok. 9.000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę I etapu inwestycji oraz wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie) co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.	Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 620 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 33.000 mkw., w tym w I etapie ok. 180 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 9.500 mkw. Jako przedostatni etap będzie realizowana adaptacja istniejących hal oraz willi (po fabryce FOD), znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. Obecnie trwają prace projektowe.
13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
KOLEJOWA 19 (Warszawa)	Młoda Białoleka II (Warszawa)
Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7.200 mkw. W roku 2019 uzyskano Pozwolenie na Budowę osiedla. Planowane rozpoczęcie inwestycji w 2. kwartale 2022 r. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.	Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z garażem podziemnym, która dostarczy na rynek 181 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10 617 mkw. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.
15. Projekty w przygotowaniu	
Osiedle Olimpijczyk II, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)	
Na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 130 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 8.000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.	

Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

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

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
W REALIZACJI				
Osiedle Olimpijczyk	Łódź	166	8 640	1Q 2022
Młoda Białoleka I	Warszawa	174	9 720	3Q 2022
Insta 21	Warszawa	87	4 000	3Q 2022
RAZEM		427	22 360	
PLANOWANE				
Kolejowa 19	Warszawa	148	7 200	-
Zielony Miłostów	Wrocław	172	9 000	-
Jana Pawła II 34	Warszawa	44	ok. 2 000	-
Osiedle Olimpijczyk II	Łódź	130	8 000	-
Młoda Białoleka II	Warszawa	181	10 617	-
Nakielska 53	Bydgoszcz	180	9 500	-
RAZEM		855	46 317	

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

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Udział	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
W REALIZACJI					
SKYSAWA I	Warszawa	9 880	100%	2Q 2019	3Q 2021
SKYSAWA II	Warszawa	24 670	100%	2Q 2019	3Q 2022
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	100%	1Q 2020	1Q 2022
RAZEM		47 550	100%		
PLANOWANE					
Marina Office	Gdynia	28 000	100%	-	-
Prymasa Office	Warszawa	15 169	100%	-	-
RAZEM		43 169	100%		

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2021 roku oraz 2020 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 2021 roku oraz 2020 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 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2021 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 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

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

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2020 rok w nocie 9.

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

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

Początek 2021 roku ponownie okazał się wyzwaniem zarówno dla gospodarki jak i dla rynku nieruchomości. Po ogłoszeniu kolejnego lockdownu w marcu br., zdecydowana część firm znów przeszła w tryb pracy zdalnej, a inne zmuszone były do znaczącego zwiększenia rygoru przestrzegania zasad bezpieczeństwa. W efekcie kolejnych decyzji i wprowadzanych obostrzeń, widoczna była zmiana w dynamice na rynku biurowym w Warszawie. Widoczne były próby ograniczenia wielkości biura przez niektórych najemców poprzez wystawienie części powierzchni na podnajem. W ostatnich miesiącach Grupa zaobserwowała jednak rosnącą aktywność najemców zainteresowanych powierzchnią biurową.

Tak jak w 2020 roku, również w roku bieżącym Spółka podjęła działania mające zminimalizować negatywny wpływ pandemii COVID-19 na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez

rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii.

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

Rynek nieruchomości komercyjnych

COVID-19 należy traktować jako istotny czynnik destabilizujący wszystkie branże. Najbardziej wrażliwe i podatne na zaistniałą sytuację okazały się branża transportowa, gastronomiczna oraz turystyczna. Wszystko wskazuje, że branża nieruchomości nie reaguje na zmiany tak gwałtownie jak np. branża turystyczna i gastronomiczna. Należy mieć na względzie, że poszczególne części rynku nieruchomości będą w różny sposób reagowały na zmiany – najbardziej ucierpi sektor sprzedaży, nieco mniej część biurowa. Całkowita ocena zmian koniunktury rynku nieruchomości komercyjnych będzie jednak możliwa w dłuższej perspektywie czasowej.

Potencjalne ryzyka dla działalności na rynku nieruchomości Grupy:

- Ryzyko zmiany popytu na powierzchnie biurową - zmianie może ulec definicja najbardziej popularnej powierzchni - dużym popytem mogą zacząć cieszyć się zdecentralizowane powierzchnie z większą ilością pomieszczeń, zmniejszony popyt będzie obserwowalny w przypadku open space.
- Ryzyko renegotjacji warunków najmu - problemy finansowe firm połączone z powiększającą się dostępnością powierzchni biurowych mogą doprowadzić do zwiększenia presji finansowej ze strony najemców.
- Ryzyko załamania się rynku nieruchomości - eksperci potwierdzają krótkotrwałe zmiany dynamiki transakcji na rynku nieruchomości, natomiast załamanie na rynku nieruchomości uznają za mało realne, jednakże nie można wykluczyć także takiego ryzyka.
- Ryzyko obniżenia wycen nieruchomości.

Rynek budownictwa

Realizacja intensywnego programu inwestycyjnego jest ważną częścią działalności Grupy, dlatego obserwowane są zmiany zachodzące w branży budownictwa. Ze względu na specyfikę działalności, istnieje potencjalne ryzyko, że branża budowlana w sposób znaczący odczucie rozprzestrzeniającą się pandemię. Problemy z komponentami do materiałów budowlanych, problemy terminowości dostaw czy kwestie pracownicze to najpoważniejsze zagadnienia, z którymi już teraz musi zmierzyć się branża budownictwa.

Potencjalne ryzyka dla działalności inwestycyjnej Grupy:

- Wstrzymanie prac budowlanych przez GW (konieczność reorganizacji łańcucha dostaw, brak komponentów do materiałów budowlanych, problemów z dostępnością siły roboczej) może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Grupę dodatkowych kosztów, w tym związanych z koniecznością renegotjacji umów, nadzorem inwestorskim, zapłatami kar z tytułu niedotrzymania terminów realizacji, jak i utraconymi korzyściami z tytułu opóźnienia przychodów z najmu.
- Ryzyko całkowitego zejścia generalnego wykonawcy z budowy - taka sytuacja będzie wiązała się z koniecznością poszukiwania kolejnego wykonawcy, wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz stratami przychodów z tytułu opóźnień przychodów z najmu,
- Opóźnienia w otrzymaniu decyzji administracyjnych w postępowaniach,
- Niedostępność zasobów po stronie pracowni projektowych,
- Zmiana popytu na usługi hotelowe.

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

11. Pozostałe informacje

11.1 Dywidendy

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2020 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy podjęło decyzję o wypłacie dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,35 PLN na 1 akcję. Dywidenda za 2020 rok została wypłacona w wysokości i terminach ustalonych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 24 listopada 2021 roku i na dzień 15 września 2021 roku

	24 listopada 2021 roku		15 września 2021 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,97%	36 842 988	71,97%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,08%	4 647 982	9,08%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 822 141	13,33%	6 822 141	13,33%
RAZEM	51 192 295	100,00%	51 192 295	100,00%

11.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 24 listopada 2021 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 2021 roku do dnia 24 listopada 2021 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 9 miesięcy 2021 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 2020 rok.

11.4 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 i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 24 listopada 2021 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

www.phnsa.pl

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