



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2020	31 marca 2019	31 marca 2020	31 marca 2019
I. Przychody operacyjne	164,5	43,1	37,4	9,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36,3	19,9	8,3	4,5
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	37,6	15,5	8,6	3,5
IV. Zysk (strata) netto	29,6	12,7	6,7	2,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	63,9	26,4	14,6	6,0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26,1)	(22,2)	(6,0)	(5,0)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(18,8)	(17,6)	(4,3)	(4,0)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	19,0	(13,4)	4,3	(3,0)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2020	31 grudnia 2019	31 marca 2020	31 grudnia 2019
IX. Aktywa	3 849,8	3 784,1	845,7	831,3
X. Zobowiązania długoterminowe	990,5	874,6	217,6	192,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	545,4	627,0	119,8	137,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 282,3	2 251,0	501,4	494,5
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,2	11,2
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 051 249	51 051 249	51 051 249	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,57	1,44	0,13	0,32
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,71	44,09	9,82	9,69

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2020	31 marca 2019	31 marca 2020	31 marca 2019
I. Przychody operacyjne	9,8	9,5	2,2	2,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13,4	9,9	3,0	2,3
III. Zysk (strata) brutto	15,9	12,1	3,6	2,8
IV. Zysk (strata) netto	16,2	11,6	3,7	2,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,5)	(2,9)	(0,6)	(0,7)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30,7	9,8	7,0	2,2
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,0	(0,2)	0,0	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	28,2	6,7	6,4	1,5
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2020	31 grudnia 2019	31 marca 2020	31 grudnia 2019
IX. Aktywa	2 335,9	2 319,1	513,1	509,4
X. Zobowiązania długoterminowe	161,9	161,4	35,6	35,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	9,1	9,1	2,0	2,0
XII. Kapitał własny	2 164,8	2 148,6	475,5	472,0
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,2	11,2
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 051 249	51 051 249	51 051 249	51 051 249
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,32	1,06	0,07	0,23
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	42,40	42,09	9,31	9,25

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2020 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2020 roku: 4,5523 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku: 4,3963 PLN/EUR

**Spis treści**

<b>Wybrane jednostkowe dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>7</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>8</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>9</b>
<b>Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne o Spółce .....	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	10
3.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.....	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	11
4.1 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie .....	11
5. Sezonowość działalności.....	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
6.1 Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych należności od odbiorców.....	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	12
8. Nieruchomości inwestycyjne.....	14
9. Rzeczowe aktywa trwałe .....	14
10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	15
11. Długoterminowe aktywa finansowe.....	15
12. Pozostałe aktywa trwałe .....	15
13. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	15
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	16
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	16
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	16
17. Struktura zobowiązań .....	17
18. Zadłużenie.....	17
19. Leasing .....	18
20. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	18
21. Rezerwy .....	18
22. Kapitał podstawowy.....	18
23. Kapitał zapasowy .....	19
24. Kapitał z aktualizacji wyceny .....	19
25. Niepodzielone zyski zatrzymane.....	19
26. Przychody z działalności operacyjnej.....	19
27. Koszty działalności operacyjnej .....	19
Koszty według rodzaju .....	20
28. Przychody i koszty finansowe .....	20
29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	21
30. Zysk na jedną akcję.....	21
31. Pozycje warunkowe.....	21
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	22
33. Pozostałe .....	22
34. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	23
<b>B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej</b> .....	<b>26</b>
1. <b>Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej</b> .....	26
1.1 <b>O Grupie kapitałowej</b> .....	26
2. <b>Struktura Grupy Kapitałowej</b> .....	27
3. <b>Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej</b> .....	28

3.1	Akwizycje i dezinwestycje .....	29
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie .....	29
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	29
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	30
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	30
4.3	Rynek hotelowy .....	30
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	30
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk .....	31
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	32
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	33
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	35
5.5	Wskaźniki zadłużenia .....	35
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	35
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	37
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	37
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami .....	37
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	37
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	38
10.	Pozostałe informacje .....	39
10.1	Dywidendy .....	39
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	39
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	39
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	39
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	39
C.	Oświadczenie Zarządu .....	40
D.	Kwartalna informacja finansowa .....	42
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	42
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	43
	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	43
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	44
E.	Oświadczenie Zarządu .....	45

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2020 roku

	Nota	31 marca 2020	31 grudnia 2019
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 993,9	2 937,2
Rzeczowe aktywa trwałe	9	93,2	90,6
Wartości niematerialne		23,8	23,9
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	10	22,4	2,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		49,4	49,7
Długoterminowe aktywa finansowe	11	37,8	5,0
Pozostałe aktywa trwałe	12	10,9	12,8
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>3 231,4</b>	<b>3 121,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	13	212,2	247,6
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	97,2	81,0
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,7	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe		3,0	33,9
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		79,5	73,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	224,8	209,6
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>618,4</b>	<b>646,9</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	0,0	16,0
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 849,8</b>	<b>3 784,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(160,2)	(152,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	18	(97,4)	(182,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	(17,6)	(18,2)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	20	(209,7)	(211,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,2)	(0,4)
Rezerwy krótkoterminowe	21	(60,3)	(62,5)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(545,4)</b>	<b>(627,0)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	18	(639,1)	(524,0)
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	(258,2)	(264,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(59,6)	(54,1)
Rezerwy długoterminowe	21	(30,1)	(28,2)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(3,5)	(3,4)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(990,5)</b>	<b>(874,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(1 535,9)</b>	<b>(1 501,6)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 313,9</b>	<b>2 282,5</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,0	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	21	0,0	4,2
Kapitał zapasowy	22	2 048,2	2 048,2
Kapitał z aktualizacji wyceny	23	4,9	3,1
Niepodzielone zyski zatrzymane	24	178,2	148,7
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 282,3</b>	<b>2 251,0</b>
Udziały niekontrolujące		31,6	31,5
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 313,9</b>	<b>2 282,5</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z najmu	26	46,6	41,6
Koszty utrzymania nieruchomości	27	(21,0)	(16,8)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>25,6</b>	<b>24,8</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	26	78,5	0,0
Koszty działalności deweloperskiej	27	(65,1)	0,0
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>13,4</b>	<b>0,0</b>
Przychody z działalności budowlanej	26	37,1	0,0
Koszty działalności budowlanej	27	(34,9)	0,0
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>2,2</b>	<b>0,0</b>
Przychody z pozostałej działalności	26	2,3	1,5
Koszty pozostałej działalności	27	(3,3)	(1,5)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(1,0)</b>	<b>(0,0)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(12,4)	(8,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	11,0	1,5
Pozostałe przychody	26	1,3	4,8
Pozostałe koszty	27	(3,8)	(2,3)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>36,3</b>	<b>19,9</b>
Przychody finansowe	28	6,0	2,2
Koszty finansowe	28	(9,1)	(7,6)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(3,1)</b>	<b>(5,4)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		4,4	1,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>37,6</b>	<b>15,5</b>
Podatek dochodowy	29	(8,0)	(2,8)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>29,6</b>	<b>12,7</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>29,6</b>	<b>12,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody – elementy, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do rachunku zysków i strat:</b>			
Instrumenty zabezpieczające		(0,1)	0,0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		1,9	0,0
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>1,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>31,4</b>	<b>12,7</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		29,2	12,6
akcjonariuszom niekontrolującym		0,4	0,1
<b>Całkowite dochody przypadające</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		31,0	12,6
akcjonariuszom niekontrolującym		0,4	0,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30	0,57 PLN	0,27 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,57 PLN	0,27 PLN

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>		46,8	4,2	2 048,2	3,1	148,7	<b>2 251,0</b>	31,5	<b>2 282,5</b>
Zysk netto za okres						29,2	<b>29,2</b>	0,4	<b>29,6</b>
Pozostałe całkowite dochody – instrumenty zabezpieczające					(0,1)		<b>(0,1)</b>		<b>(0,1)</b>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych					1,9		<b>1,9</b>		<b>1,9</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					1,8	29,2	<b>31,0</b>	0,4	<b>31,4</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						0,3	0,3	(0,3)	
Emisja akcji związana z objęciem kontroli		4,2	(4,2)						
<b>Stan na 31 marca 2020 roku</b>		<b>51,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 048,2</b>	<b>4,9</b>	<b>178,2</b>	<b>2 282,3</b>	<b>31,6</b>	<b>2 313,9</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>		46,8	0,0	1 860,0	3,0	111,2	<b>2 021,0</b>	27,0	<b>2 048,0</b>
Zysk netto za okres						12,6	<b>12,6</b>	0,1	<b>12,7</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	12,6	<b>12,6</b>	0,1	<b>12,7</b>
<b>Stan na 31 marca 2019 roku</b>		<b>46,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1 860,0</b>	<b>3,0</b>	<b>123,8</b>	<b>2 033,6</b>	<b>27,1</b>	<b>2 060,7</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>37,6</b>	<b>15,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>			
Amortyzacja		0,9	0,4
Rozliczenie kosztów aranżacji		2,2	2,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(11,0)	(1,7)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		0,0	(4,3)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(4,4)	(1,0)
Różnice kursowe netto		(0,2)	(0,3)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(1,9)	(0,1)
Koszty finansowania		7,5	5,8
Zmiana kapitału obrotowego	15	36,3	11,7
Podatek dochodowy zapłacony		(3,1)	(2,2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>63,9</b>	<b>26,4</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>0,5</b>	<b>0,1</b>
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,5	0,1
<b>Wypływy razem</b>		<b>(26,6)</b>	<b>(22,3)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(25,1)	(21,9)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,5)	(0,4)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(26,1)</b>	<b>(22,2)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>1,8</b>	<b>0,0</b>
Kredyty		1,8	0,0
<b>Wypływy razem</b>		<b>(20,6)</b>	<b>(17,6)</b>
Kredyty		(5,8)	(4,4)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(1,0)	(8,4)
Koszty finansowania		(13,5)	(4,8)
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		(0,3)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(18,8)</b>	<b>(17,6)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>19,0</b>	<b>(13,4)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		20,8	(13,4)
Różnice kursowe		1,8	(0,0)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>283,4</b>	<b>114,3</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>		<b>304,2</b>	<b>100,9</b>
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		<b>83,3</b>	<b>35,5</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12 jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej PHN S.A. oraz jej 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 153 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 3,0 mld PLN. 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, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych.

Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. W grudniu 2019 r. w skład Grupy Kapitałowej PHN weszła spółka Chemobudowa Kraków S.A., w związku z czym Grupa rozpoczęła świadczenie usług w segmencie budowlanym.

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 31 marca 2020 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 49 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 marca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku i dnia 31 marca 2019 roku.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

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

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

## **4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz zmian zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę, co zostało opisane powyżej. W ocenie Zarządu wprowadzenie następujących zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na stosowaną dotychczas politykę rachunkowości:

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami

rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiana do MSR1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych: Klasyfikacja zobowiązań finansowych jako krótko- lub długoterminowe do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zarząd jest w trakcie analizy wpływu standardów i interpretacji, które zostały opublikowane a nie weszły jeszcze w życie, na wyniki i sytuację finansową Grupy.

## 5. Sezonowość działalności

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

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

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

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

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

### 6.1 Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych należności od odbiorców

Oczekuje się, że ekonomiczne skutki COVID-19 będą miały wpływ na jakość portfela aktywów finansowych spółek z Grupy i ograniczą poziom spłacalności należności od odbiorców. Prognozowany wpływ jest zróżnicowany w zależności od sektora gospodarki, w którym funkcjonuje dany kontrahent. Ze względu na niepewność związaną z dalszym rozwojem COVID-19 oraz oczekiwany wpływ programów pomocowych, możliwość precyzyjnej estymacji ryzyka kredytowego należności od odbiorców jest ograniczona.

W celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych (w tym COVID-19) dla portfela kontrahentów pozostających w portfelu Grupy, założono wzrost wybranych wskaźników procentowych odzwierciedlający ryzyko kredytowe należności. Podsumowanie przeprowadzonych analiz zostało opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za I kwartał 2020 roku w punkcie 9.

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

**Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku i na dzień 31 marca 2020 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Nealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	46,6	78,5	37,1	2,3		<b>164,5</b>
Koszty działalności	(21,0)	(65,1)	(34,9)	(3,3)		<b>(124,3)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>25,6</b>	<b>13,4</b>	<b>2,2</b>	<b>(1,0)</b>		<b>40,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(0,8)	(1,6)		(3,2)	<b>(12,4)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	11,0					<b>11,0</b>
Pozostałe przychody	1,3					<b>1,3</b>
Pozostałe koszty	(2,7)	(0,3)			(0,8)	<b>(3,8)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>26,8</b>	<b>12,3</b>	<b>2,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>36,3</b>
Przychody finansowe	4,0		0,1		1,9	<b>6,0</b>
Koszty finansowe	(7,3)				(1,8)	<b>(9,1)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					4,4	<b>4,4</b>
Podatek dochodowy	(5,7)	(2,7)			0,3	<b>(8,0)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>17,8</b>	<b>9,6</b>	<b>2,3</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,8</b>	<b>29,6</b>
Aktywa segmentu	3 230,2	354,0	96,1	43,2	126,3	<b>3 849,8</b>
Zobowiązania segmentu	993,4	280,4	90,2	1,6	170,3	<b>1 535,9</b>
Nakłady inwestycyjne	17,9					<b>17,9</b>
Amortyzacja			0,4	0,3	0,2	<b>0,9</b>

**Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i na dzień 31 marca 2019 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Nealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	41,6	0,0	1,5		<b>43,1</b>
Koszty działalności	(16,8)	0,0	(1,5)		<b>(18,3)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>24,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(0,7)	0,0	(2,2)	<b>(8,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,5				<b>1,5</b>
Pozostałe przychody	4,8				<b>4,8</b>
Pozostałe koszty	(2,1)	(0,2)		(0,0)	<b>(2,3)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>23,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,2)</b>	<b>19,9</b>
Przychody finansowe	1,6			0,6	<b>2,2</b>
Koszty finansowe	(7,1)			(0,5)	<b>(7,6)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				1,0	<b>1,0</b>
Podatek dochodowy	(2,6)	0,2		(0,4)	<b>(2,8)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>14,9</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,5)</b>	<b>12,7</b>
Aktywa segmentu	2 784,0	211,3	29,1	66,5	<b>3 090,9</b>
Zobowiązania segmentu	859,5	132,5	1,2	37,0	<b>1 030,2</b>
Nakłady inwestycyjne	26,2				<b>26,2</b>
Amortyzacja	0,1		0,1	0,2	<b>0,4</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 937,2</b>	<b>2 320,7</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,0	249,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,3	19,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	17,5	6,7
Rozliczenie kosztów aranżacji	(2,2)	(2,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	43,3	1,7
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(2,0)	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	(0,2)	4,1
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	4,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 993,9</b>	<b>2 603,4</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	46,6	41,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(21,0)	(16,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	43,3	1,7
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>68,9</b>	<b>26,5</b>

### Zakup nieruchomości

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Grupa nabyła nieruchomość w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej o wartości 0,3 mln PLN.

### Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

W okresie 3 miesięcy 2020 roku nie nastąpiło przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny. W okresie 3 miesięcy 2019 uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomość tą Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie.

odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN.

### Przeniesienie nieruchomości do rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy 2020 r. nastąpiło przekwalifikowanie części nieruchomości Kaskada o wartości 2,0 mln PLN do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowanej na potrzeby własne Grupy

## 9. Rzeczowe aktywa trwałe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>90,6</b>	<b>56,4</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,0	5,1
Nabycie	1,5	0,4
Amortyzacja	(0,9)	(0,4)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	2,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>93,2</b>	<b>61,5</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła: 73,9 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła: 72,3 mln PLN.

## 10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2,0</b>	<b>12,9</b>
Przeniesienie z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	16,0	0,0
Udział w zyskach	4,4	1,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>22,4</b>	<b>13,9</b>

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia

31 marca 2020 roku i na dzień 31 marca 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,8)	4,2	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	207,6	38,5	169,1	8,8	6,6	3,3
PHN SPV 21	30,2	6,0	24,2	0,7	2,1	1,1
<b>Razem</b>	<b>241,2</b>	<b>43,7</b>	<b>197,5</b>	<b>9,5</b>	<b>8,7</b>	<b>4,4</b>

## 11. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 marca 2020 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2019 roku: 1,5 mln PLN) oraz

udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 36,3 mln PLN (31 grudnia 2019 roku: 3,5 mln PLN).

## 12. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 marca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	7,1	7,5
Kaucje przekazane	3,5	4,9
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,1	0,0
Pozostałe	0,2	0,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10,9</b>	<b>12,8</b>

## 13. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Grunty	77,9	65,0
Produkcja w toku	117,6	166,5
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Prawo użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	16,5	15,9
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>212,2</b>	<b>247,6</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>247,6</b>	<b>131,6</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,0	11,5
Nakłady na budowę	27,2	14,2
Zbycie lokali	(62,6)	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,0	5,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>212,2</b>	<b>162,3</b>

#### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>97,2</b>	51,9	45,3	<b>81,0</b>	52,3	28,7
Należności handlowe	<b>48,5</b>	48,5	0,0	<b>38,8</b>	38,8	0,0
Należności publicznoprawne	<b>10,0</b>	0,0	10,0	<b>12,7</b>	0,0	12,7
Aktywa z tytułu rozliczenia przychodów i przedpłaty*	<b>6,8</b>	0,0	6,8	<b>12,0</b>	0,0	12,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<b>9,3</b>	0,0	9,3	<b>4,0</b>	0,0	4,0
Pozostałe należności	<b>3,4</b>	3,4	0,0	<b>2,4</b>	2,4	0,0
Koszty wykonania umowy związane z działalnością budowlaną	<b>19,2</b>	19,2	0,0	<b>11,1</b>	11,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>1,7</b>	0,0	1,7	<b>1,0</b>	0,0	1,0
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>98,9</b>	<b>51,9</b>	<b>47,0</b>	<b>82,0</b>	<b>52,3</b>	<b>29,7</b>

\* Aktywa z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15

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

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	273,1	68,7
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	83,3	35,5
Krótkoterminowe depozyty bankowe	31,2	32,2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>304,3</b>	<b>100,9</b>

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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Zmiana stanu zapasów	35,3	(14,2)
Zmiana stanu należności	(16,1)	(2,7)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	1,9	0,8
Zmiana stanu zobowiązań	15,6	27,2
Zmiana stanu rezerw	(0,4)	0,6
<b>Razem</b>	<b>36,3</b>	<b>11,7</b>

#### 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>16,0</b>	<b>0,0</b>
Przeniesienie z inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	(16,0)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty i obligacje	97,4	97,4	0,0	182,4	182,4	0,0
Leasing	17,6	17,6	0,0	18,2	18,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,9	0,9	0,0	1,0	1,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	16,7	16,7	0,0	17,2	17,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	160,2	154,2	6,0	152,1	139,1	13,0
Zobowiązania handlowe	84,3	84,3	0,0	91,0	91,0	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,3	0,3	0,0	3,6	3,6	0,0
Depozyty najemców	15,3	15,3	0,0	15,8	15,8	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	6,0	0,0	6,0	13,0	0,0	13,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	25,5	25,5	0,0	5,3	5,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*	28,6	28,6	0,0	23,3	23,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,2	0,0	0,2	0,4	0,0	0,4
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	209,7	0,0	209,7	211,4	0,0	211,4
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>485,1</b>	<b>269,2</b>	<b>215,9</b>	<b>564,5</b>	<b>339,7</b>	<b>224,8</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty i obligacje	639,1	639,1	0,0	524,0	524,0	0,0
Leasing	258,2	258,2	0,0	264,9	264,9	0,0
Leasing floty samochodowej	1,4	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	256,8	256,8	0,0	264,9	264,9	0,0
Pozostałe	3,5	3,5	0,0	3,4	3,4	0,0
Depozyty najemców	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,5	2,5	0,0	2,4	2,4	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,9	0,9	0,0	0,8	0,8	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>900,8</b>	<b>900,8</b>	<b>0,0</b>	<b>792,3</b>	<b>792,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 385,9</b>	<b>1 170,0</b>	<b>215,9</b>	<b>1 356,8</b>	<b>1 132,0</b>	<b>224,8</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2020 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (574,3 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (162,2 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. 24 kwietnia 2019 r. Grupa ustanowiła siedmioletni program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1.000.000.000 PLN w każdym momencie trwania programu. W okresie 3 miesięcy 2020 r. Grupa nie wyemitowała obligacji. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Grupa wyemitowała 160.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 160,0 mln PLN.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2019 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zmiana stanu kredytów	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>706,4</b>	<b>528,1</b>
Zaciągnięcie kredytu, emisja obligacji	1,9	0,0
Odsetki naliczone	4,9	3,0
Splata kapitału	(5,8)	(4,3)
Splata odsetek	(3,2)	(2,2)
Niezrealizowane różnice kursowe	32,2	0,1
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,1	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>736,5</b>	<b>524,7</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

Struktura walutowa zadłużenia	31 marca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
EUR	499,2	472,4
PLN	237,3	234,0
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>736,5</b>	<b>706,4</b>

## 19. Leasing

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>283,1</b>	<b>0,2</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,0	265,7
Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych	1,3	9,6
Dokonane płatności z tytułu leasingu	(11,3)	(10,9)
Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku	2,7	2,5
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>275,8</b>	<b>266,9</b>

Struktura zobowiązań z tytułu leasingu	31 marca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	273,5	282,1
Leasing floty samochodowej	2,3	1,0
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>275,8</b>	<b>283,1</b>

## 20. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2020 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalności

deweloperską w kwocie 76,8 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 31,1 mln PLN.

## 21. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2020 niebadane			31 grudnia 2019 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	33,8	18,7	15,1	34,0	18,7	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	11,1	3,0	8,1	9,6	0,7	8,9
Świadczenia pracownicze	0,6	0,5	0,1	2,8	0,9	1,9
Pozostałe	44,9	7,9	37,0	44,3	7,9	36,4
<b>Razem</b>	<b>90,4</b>	<b>30,1</b>	<b>60,3</b>	<b>90,7</b>	<b>28,2</b>	<b>62,5</b>

W pozostałych rezerwach zostały ujęte rezerwy na prawdopodobne wydatki związane z podwyższonymi opłatami z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz rezerwy na sprawy sądowe w jednostkach zależnych.

## 22. Kapitał podstawowy

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

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

### 23. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał zapasowy składał się z:  
✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 929,0 mln PLN,

✓ podziału zysku w kwocie 119,2 mln PLN.

### 24. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał z aktualizacji wzrósł do poziomu 4,9 mln PLN w porównaniu do 3,1 mln PLN na dzień 31.12.2019 w związku z:

✓ ujęciem różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych w kwocie 1,9 mln PLN  
✓ wyceną instrumentów zabezpieczających w kwocie -0,1 mln PLN.

### 25. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na 31 marca 2020 roku w kwocie 178,2 mln PLN zwiększyły się z poziomu 148,7 mln PLN na 31 grudnia 2019 roku w związku z:

✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2020 roku zysku netto w kwocie 29,2 mln PLN.  
✓ zmianą struktury udziału niekontrolującego w kwocie 0,3 mln PLN

### 26. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Przychody z najmu	46,6	41,6
Przychody z działalności deweloperskiej	78,5	0,0
Przychody z działalności budowlanej	37,1	0,0
Przychody z pozostałych działalności	2,3	1,5
<i>Działalność hotelowa</i>	1,4	1,4
<i>Pozostałe</i>	0,9	0,1
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>164,5</b>	<b>43,1</b>

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	4,3
Odszkodowania	0,2	0,0
Aktualizacja wartości należności i pozostałych aktywów	0,2	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,4	0,4
Rozwiązanie pozostałych rezerw	0,1	0,0
Pozostałe	0,4	0,1
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>1,3</b>	<b>4,8</b>

### 27. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	21,0	16,8
Koszty działalności deweloperskiej	65,1	0,0
Koszty działalności budowlanej	34,9	0,0
Koszty pozostałych działalności	3,3	1,5
<i>Działalność hotelowa</i>	1,9	1,4
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,3	0,0
<i>Pozostałe</i>	1,1	0,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>124,3</b>	<b>18,3</b>

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Aktualizacja wartości należności i pozostałych aktywów	2,9	1,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,2
Odszkodowania i kary	0,1	0,0
Pozostałe	0,6	0,2
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>3,8</b>	<b>2,3</b>

## Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Amortyzacja	0,9	0,4
Zużycie materiałów i energii	17,5	4,2
Usługi obce	35,1	11,8
Podatki i opłaty	4,9	4,3
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	19,1	5,8
Pozostałe koszty rodzajowe	1,0	0,2
Zmiana stanu produktów	(7,7)	(0,2)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>70,8</b>	<b>26,5</b>
Koszty administracyjne	(11,1)	(7,9)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>59,2</b>	<b>18,3</b>

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Usługi obce	30,2	14,4
Podatki i opłaty	0,6	0,3
Zmiana stanu produktów	35,1	(14,0)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>65,9</b>	<b>0,7</b>
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,2)
Koszty sprzedaży	(0,4)	(0,5)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>65,1</b>	<b>0,0</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Przychody odsetkowe	0,7	0,5
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,5	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,2	0,4
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,9
Różnice kursowe	5,3	0,8
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>6,0</b>	<b>2,2</b>

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Koszty finansowania	7,8	6,4
<i>Kredyty i pożyczki</i>	3,3	3,7
<i>Prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	2,8	2,7
<i>Wyemitowane papiery wartościowe</i>	1,7	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,1	0,6
Różnice kursowe	1,2	0,6
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>9,1</b>	<b>7,6</b>

## 29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Podatek bieżący	(2,1)	(1,8)
Podatek odroczony	(5,9)	(1,0)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(2,8)</b>

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Zysk brutto	37,6	15,5
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(2,9)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,8	0,2
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwałe)	0,0	0,2
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	0,1	(0,3)
Aktualizacja aktywa z tytułu podatku odroczonego	(2,8)	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	1,7	0,8
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(0,7)	(0,8)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(2,8)</b>

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

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

## 30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	29,2	12,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,0	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,57 PLN	0,27 PLN

## 31. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany

sposobu użytkowania takich budynków, 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 powiązanymi

### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>19,4</b>	<b>11,0</b>

### Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,6	0,3
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,1
<b>Razem</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>

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

W okresie zakończonym 31 marca 2020, jak i 31 marca 2019 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

## 33. Pozostałe

W dniu 31 marca 2020 r. spółka PHN SPV 15 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła aneks do umowy kredytu udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. Na mocy aneksu został wydłużony okres kredytowania o 3,5 roku z możliwością kolejnego przedłużenia o 1,5 roku po spełnieniu warunków umownych. Na mocy aneksu spółka ustanowiła dodatkowe zabezpieczenie na rzecz Banku w formie pierwszorzędowego zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy lub praw Spółki. W okresie zakończonym 31 marca 2020 r. jednostka zależna – spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. wykorzystała część limitu

kredytowego w kwocie 1,8 mln PLN w ramach umowy kredytowej zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

W zakresie pozostałych umów kredytowych i ich zabezpieczeń w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. nie nastąpiły istotne zmiany w stosunku do stanu opisanego w nocie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

W okresie zakończonym 31 marca 2020 r. Grupa dokonała oceny wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy. Podsumowanie przeprowadzonych analiz zostało opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za I kwartał 2020 roku.

### **34. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dacie bilansowej, Jednostka dominująca przekazała darowiznę w kwocie 1,0 mln PLN celem wsparcia krajowych służb medycznych w zwalczaniu pandemii COVID-19.

29 kwietnia 2020 r. dwie Spółki z Grupy otrzymały odszkodowanie w łącznej kwocie 8,2 mln PLN z tytułu utraconych praw własności nieruchomości położonej w Warszawie.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej 20 maja 2020 roku.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

---

---

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

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

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

---

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



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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU**

## B. 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 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 997,2 mln 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 S.A.

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością

o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. Polski Holding Nieruchomości S.A. powstał w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa, prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu istotne aktywa nieruchomościowe. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej wniosły znaczący wkład w historię powojennej architektury Warszawy. Nieruchomości należące do PHN kojarzone są z historią stolicy, jak neorenesansowy zabytkowy Pałac Kossakowskich przy ulicy Nowy Świat 19 czy Intraco - pierwszy warszawski wieżowiec, wzniesiony w 1975 roku przy ulicy Stawki 2.

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

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

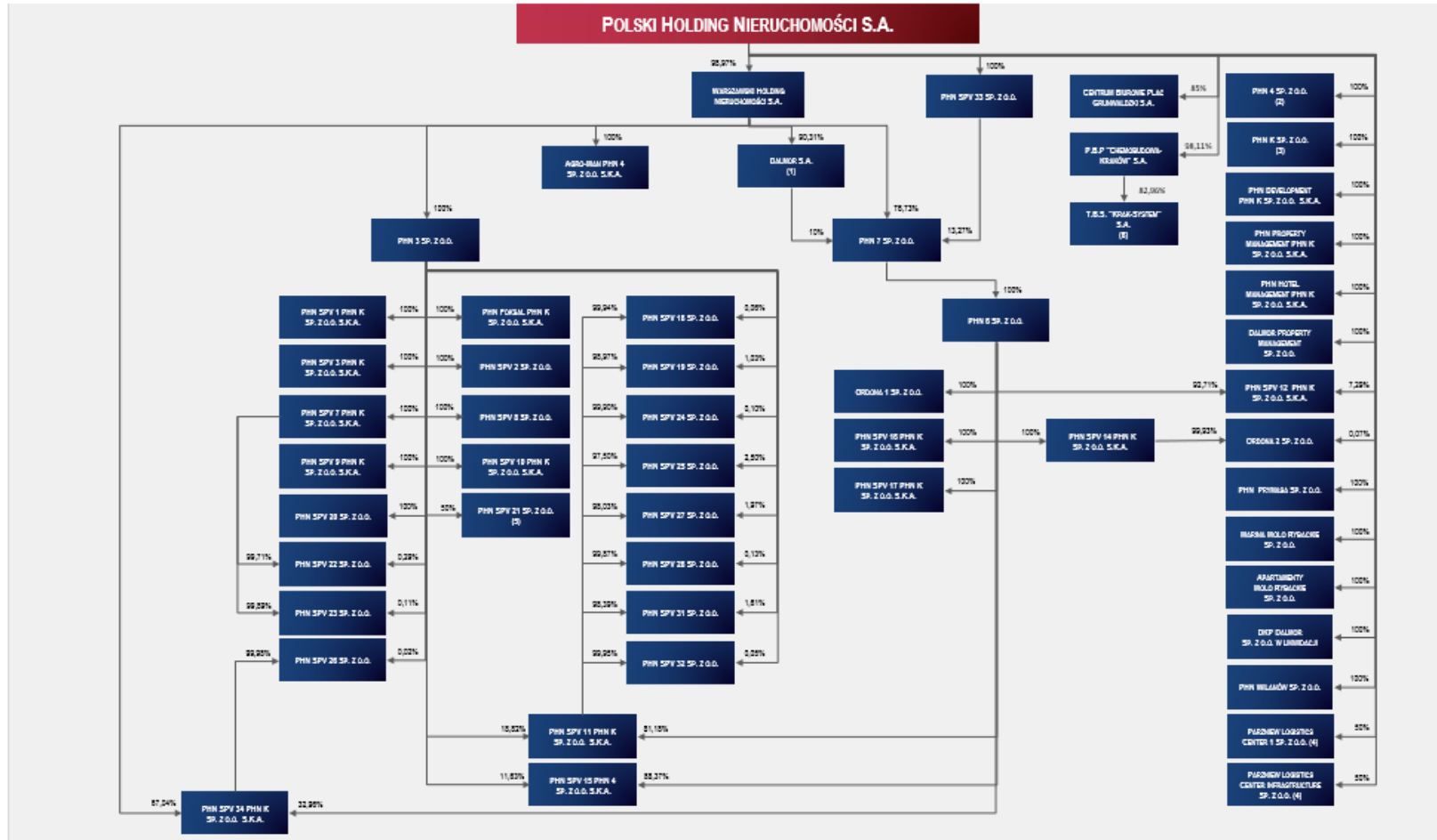
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
CO?	GDZIE?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości</li> <li>• Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących)</li> <li>• Pozostałe                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotele (własne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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**

**Grupa PHN**  
 (stan na 31.03.2020 r.)



(1) udział PHN - 3,73% (wg stanu na 31.03.2020 r.)  
 (2) komplementariusz spółek: Agro Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.  
 (3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)  
 (4) JV z Parzeniew Partners B.V. (50%)  
 (5) JV z HE Dutch B.V. (50%)  
 (6) 17,04% Gmina Miejska Kraków



### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 31 marca 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 153 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 997,2 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 119,6 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

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

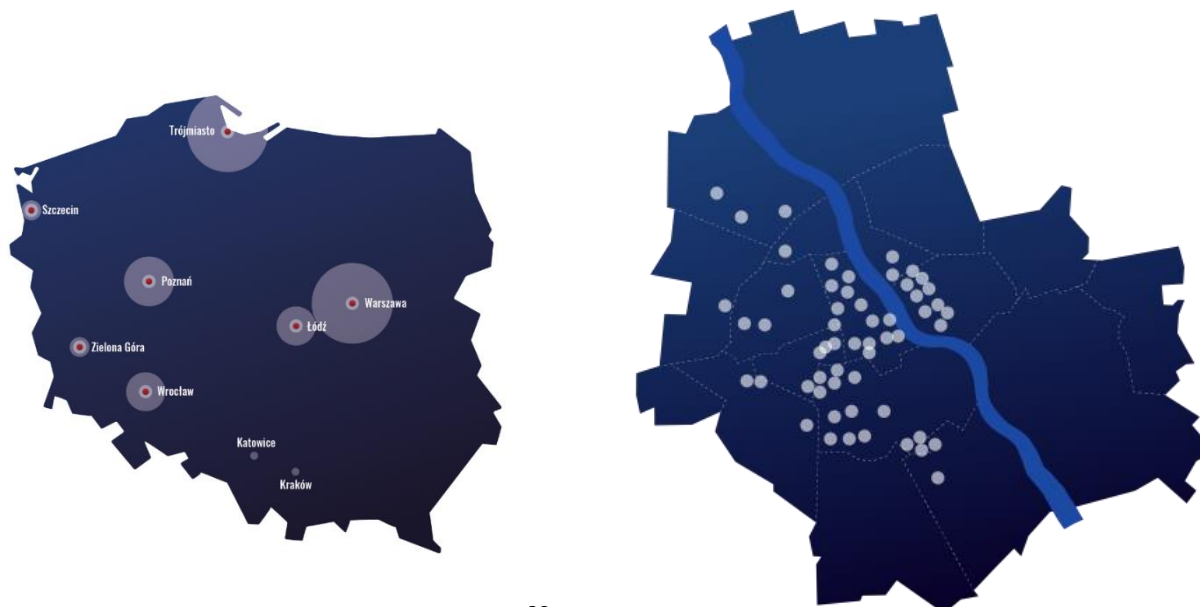
przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółkach współzależnych na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła |22,3 mln PLN.

Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,6 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	30 nieruchomości o wartości godziwej 1 479,9 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 457,5 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 19,9 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 234,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 231,9 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	59 nieruchomości o wartości godziwej 1 224,8 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 987,0 mln PLN, w zapasach w kwocie 212,1 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 46,4 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	25 nieruchomości o wartości godziwej 58,0 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

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



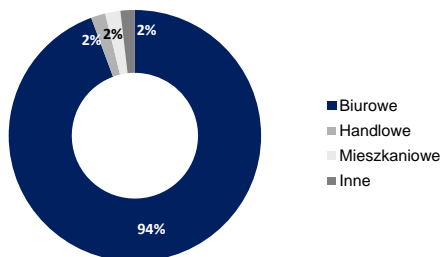
### Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 31 marca 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ponad 370 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 31 marca 2020 roku wyniósł 29,0% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną,

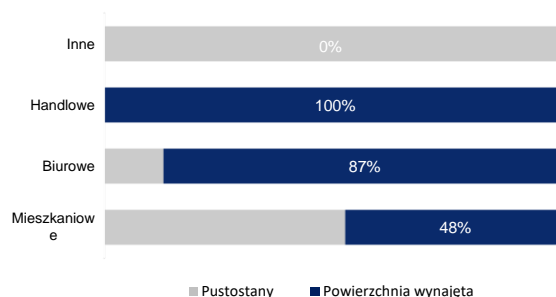
tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 176 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 15,0%.

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



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu**  
% powierzchni



### Wynik z najmu\*\*

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 22,3 mln PLN. Jako nieruchomości generujące

przychody z najmu Grupa klasyfikuje 95 nieruchomości o wartości godziwej 2.180,0 mln PLN.

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

zostały zaprezentowane w Części A, punkt 3.1. "Zastosowanie MSSF 16 Leasing" niniejszego raportu kwartalnego.

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

### 3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 22/24 (nieruchomość była

wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).

### 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,

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

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

✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,	Dla celów zarządczych Grupa dzieli swoją działalność w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi na następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:
✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe,	✓ wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
✓ akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy Kapitałowej PHN.	✓ 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,

### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

### 4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przylądek. Grupa

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Rynek nieruchomości w okresie 3 miesięcy 2020 roku znajdował się w fazie wysokiej aktywności najemców zainteresowanych powierzchnią biurową do wynajęcia od zaraz, we wszystkich klasach powierzchni. Duże zainteresowanie ze strony najemców obserwowano także w segmencie magazynowym.

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.

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

przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 3 miesięcy 2020 roku 37,2 mln PLN i była niższa o 8,3 mln PLN (18%) względem analogicznego okresu ubiegłego roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowanie

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

za wady na nieruchomościach Grupy, zmianę rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej i zmianę statusu prawnego nieruchomości) wyniosła 26,3 mln PLN i była wyższa o 11,4 mln PLN (77%) względem ubiegłego roku.

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa zatrudniała 610 osób.

### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 3 miesięcy 2020 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

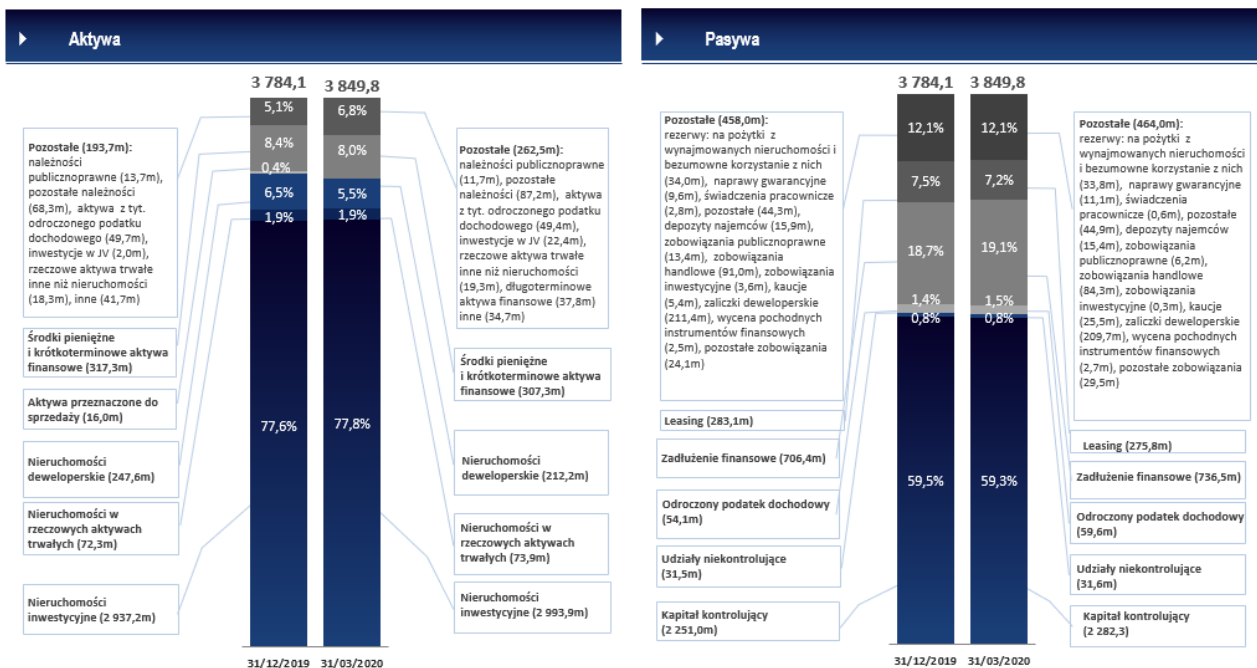
- ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,

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

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

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

5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku ich wartość wzrosła o 56,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (43,3 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne (17,5 mln PLN),
- ✓ nabyciem nieruchomości inwestycyjnych (0,3 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-2,2 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby (-2,0 mln PLN)
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (-0,2 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku o kwotę 2,6 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych (1,5 mln PLN),
- ✓ przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych (2,0 mln PLN),
- ✓ naliczeniem amortyzacji (-0,9 mln PLN).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku o 0,3 mln PLN głównie z tytułu spadku aktywa utworzonego na różnicach przejściowych.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku zmniejszyły się o 28,5 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zmniejszenia netto poziomu zapasów o 35,4 mln PLN w związku z poniesionymi nakładami na projekty mieszkaniowe i przekazaniem nabywcom lokali mieszkalnych wraz miejscami postojowymi w I etapie inwestycji Vis a' vis Wola,

- ✓ zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 20,8 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych o 16,2 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,7 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 30,9 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku wzrosła o 31,3 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (29,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia kapitału z aktualizacji wyceny (1,8 mln PLN)
- ✓ zmiany struktury udziału niekontrolującego (0,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2020 roku wzrósł o 115,9 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych i obligacji (115,1 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia zobowiązań z tytułu leasingu (6,7 mln PLN) w efekcie zastosowania MSSF 16,
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (5,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (1,9 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 81,6 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zmniejszenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (85,0 mln PLN),



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (8,1 mln PLN),	✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (2,2 mln PLN),
✓ zmniejszenia się poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (1,7 mln PLN),	✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,2 mln PLN)
✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (0,6 mln PLN) w związku z zastosowaniem MSSF 16,	

**5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

W I kwartale 2020 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 29,6 mln PLN. Wynik był o 4,5 mln PLN wyższy niż w IV kwartale 2019 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 3,9 mln PLN głównie w efekcie nabycia na początku III kwartału 2019 roku generujących przychody z najmu nieruchomości na Wilanowie,
- ✓ wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 9,3 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji Vis'a'vis Wola,
- ✓ wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. zysku z działalności budowlanej na poziomie wyższym o 1,8 mln PLN niż w IV kwartale 2019,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 1,2 mln PLN, w efekcie niższych przychodów na skutek pandemii koronawirusa,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,6 mln PLN, wyniku włączenia do Grupy spółki Chemobudowa Kraków S.A.
- ✓ ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w IV kwartale 2019 roku wyższy o 27,6 mln PLN w stosunku do I kwartału 2020 roku),

- ✓ niższego o 5,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych: w IV kwartale 2020 roku w pozostałych przychodach: zmiany struktury rozliczenia podatku VAT w kwocie 1,5 mln PLN, uzyskanych odszkodowań w kwocie 0,3 mln PLN; w pozostałych kosztach: utworzenia rezerw: na usunięcie wad na nieruchomościach w kwocie 4,9 mln PLN, na bezumowne korzystanie z nieruchomości 3,4 mln PLN, w działalności deweloperskiej w kwocie 1,0 mln PLN; w I kwartale w 2020 roku utworzenia odpisów na należności w związku z pandemią koronawirusa w kwocie 1,9 mln PLN, utworzenia rezerwy w działalności deweloperskiej w kwocie 0,2 mln PLN,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 0,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych kosztów finansowych od wyemitowanych obligacji przez spółkę PHN, skompensowanych wyższymi przychodami odsetkowymi,
- ✓ niższego o 5,7 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wzrostu wyniku finansowego spółek JV,
- ✓ niższego podatku dochodowej o 7,6 mln PLN.

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

	1Q 2020	4Q 2019	1Q 2019
<b>Wyniki finansowe z najmu</b>			
Przychody ze sprzedaży	46,6	44,3	41,6
Koszty działalności	(21,0)	(22,6)	(16,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>25,6</b>	<b>21,7</b>	<b>24,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(7,1)	(6,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,8</b>	<b>14,6</b>	<b>18,8</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	11,0	38,6	1,5
Pozostałe przychody	1,3	1,2	4,8
Pozostałe koszty	(2,7)	(8,6)	2,1
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>28,4</b>	<b>45,8</b>	<b>23,0</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>28,4</b>	<b>45,8</b>	<b>23,1</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(11,0)	(38,6)	(1,5)
Odszkodowania	0,0	2,8	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	0,0	(4,3)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	3,4	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>17,4</b>	<b>13,4</b>	<b>17,3</b>

Przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2020 roku wzrosły o 2,3 mln PLN (5%) w porównaniu do poprzedniego

kwartału w wyniku zakupu nieruchomości. Grupa poniosła niższe o 1,6 mln PLN (7%) kw/kw koszty utrzymania nieruchomości

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

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

w wyniku niższych remontów. Wynik netto ze sprzedaży w I kwartale 2020 roku wzrósł o 4,2 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 18,8 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 28,4 mln PLN i była niższa

o 17,4 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 17,4 mln PLN i była wyższa o 4,0 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

	1Q 2020	4Q 2019	1Q 2019
<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>			
Przychody ze sprzedaży	78,5	22,1	0,0
Koszty działalności	(65,1)	(18,0)	0,0
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,4</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,7)	(0,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>12,6</b>	<b>3,4</b>	<b>(0,7)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,3)	(1,0)	(0,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>12,3</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,9)</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>12,3</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,9)</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,5	0,2
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>12,4</b>	<b>3,9</b>	<b>(0,7)</b>

W I kwartale 2020 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 156 lokali mieszkalnych i rozpoznała przychody i koszty ze sprzedaży mieszkań odpowiednio na poziomie: 78,5 mln PLN i 65,1 mln PLN. W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,8 mln PLN

oraz utworzyła rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,1 mln PLN.

	1Q 2020	4Q 2019
<b>Wyniki finansowe z działalności budowlanej</b>		
Przychody ze sprzedaży	37,1	5,3
Koszty działalności	(34,9)	(4,9)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,2</b>	<b>0,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(0,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>
Amortyzacja	0,4	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>

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

	1Q 2020	4Q 2019	1Q 2019
<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>			
Przychody ze sprzedaży	2,3	3,3	1,5
Koszty działalności	(3,3)	(3,1)	(1,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Amortyzacja	0,3	0,4	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>
Odszkodowania	0,0	0,3	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej, usług zarządczych

świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego.

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2020	4Q 2019	1Q 2019
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,2)	(3,8)	(2,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,2)</b>
Pozostałe przychody	0,0	1,2	0,0
Pozostałe koszty	(0,8)	(0,9)	(0,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(2,2)</b>
Amortyzacja	0,2	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(2,0)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(2,0)</b>

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

rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2020 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 63,9 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania zysku brutto w kwocie 37,6 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 6,9 mln PLN,
- ✓ wypracowania 36,3 mln PLN dodatnich kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 3,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2020 roku w kwocie 26,1 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 25,1 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 1,5 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,5 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 18,8 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu (1,8 mln PLN), dokonanych spłat zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (-20,3 mln PLN), dokonanej wypłaty na rzecz właścicieli (-0,3 mln PLN).

### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

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

30 września 2019	
Wskaźnik zadłużenia [1]	18,5%
<u>Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]</u>	<u>14,2</u>
<i>[1] Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa</i>	
<i>[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe / Wart. nominalna obligacji z odsetkami</i>	

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 marca 2020 roku kształtował się na poziomie 18,5%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 14,2.

## 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 zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<b>VIS À VIS WOLA Etap I, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b> Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczył w IV Q 019 r. na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków. Inwestycja została w całości sprzedana.	<b>VIS À VIS WOLA Etap II, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b> Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została prawie w całości sprzedana. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV Q 2020 r.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Yacht Park (I etap), Molo Rybackie (Gdynia)</b></p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca i rozpoczęto prace budowlane. Inwestycja została sprzedana w ok. 75%. Planowany termin jej zakończenia to II / III Q 2020 r.</p>	<p><b>SKYSAWA</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, w czerwcu 2019 r. rozpoczęto prace budowlane nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni ok. 40.000 mkw. SKYSAWA składa się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Mniejszy - budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia całkowita wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji. W części parterowej oraz na poziomach -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</b></p> <p>Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni ok. 15 500 mkw., z wielostanowiskowym garażem podziemnym. Planowane zakończenie budowy to I Q 2022 r.</p>	<p><b>Marina Office, Molo Rybackie (Gdynia)</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych – IV Q 2020 r.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)</b></p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji. Start prac budowlanych planowany jest na III Q 2020 r.</p>	<p><b>Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)</b></p> <p>Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. W III Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych to III Q 2020 r.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Łódź Retkinia</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Łącznie w 2022 r. planowane jest oddanie do użytkowania 166 mieszkań. W czerwcu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych to III Q 2020 r.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 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.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	
<p><b>Projekt hotelowy (ul. Zgoda)(Warszawa)</b></p> <p>W II Q 2020 r. rozpoczęto prace projektowe dotyczące przebudowy Apartamentów Zgoda. Hotel, który powstanie w ich miejsce będzie dysponował około 80 pokojami i będzie pierwszym hotelem marki ViB w Polsce. Planowane rozpoczęcie budowy to II Q 2022 r.</p>	

**Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową**

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 2 projekty mieszkaniowe z 601 mieszkańami w Warszawie i Gdyni.

W przygotowaniu obecnie znajdują się 2 projekty mieszkaniowe w Warszawie i Łodzi, z zaplanowanymi 340 mieszkańami.

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. m2)	Planowany termin zakończenia budowy
<b>PROJEKTY UKOŃCZONE</b>				
Vis'a'vis I Wola, Warszawa	213	213	12 160	
<b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>				
Yacht Park, Gdynia	135	99	9 540	2Q / 3Q2020
Vis a'Vis II Wola, Warszawa	253	236	13 060	4Q2020
<b>RAZEM</b>	<b>388</b>	<b>335</b>	<b>22 600</b>	

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

<b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>			
Młoda Białoleka I	174	9 720	4Q2021
Retkinia	166	8 640	4Q2021
<b>RAZEM</b>	<b>340</b>	<b>18 360</b>	

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa kontynuuje budowę sztandarowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ oraz rozpoczęła realizację budynku Intraco Prime przy

ul. Stawki 2 w Warszawie. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni, dla których prowadzona jest procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę bądź wyboru Generalnego Wykonawcy.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Udział w projekcie
<b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>				
Lewandów	Warszawa	1,1	100%	100%
Marina Yacht Park	Gdynia	120 jednostek	50%	100%
<b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>				
SKYSAWA	Warszawa	39		100%
Intraco Prime	Warszawa	15,5		100%
<b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>				
Marina Office	Gdynia	27		100%
Prymasa Tysiąclecia (biurowiec)	Warszawa	15		100%
<b>INWESTYCJE JOINT VENTURE (Ukończone)</b>				
Parzniew Logistic Center	Parzniew	51	100%	50%
Świebodzin Logistic Center	Świebodzin	10,5	100%	50%

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy 2020 roku oraz 2019 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2020 roku oraz 2019 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

## 9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i 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,

W obliczu narastających zagrożeń związanych z globalnym rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, Polski Holding Nieruchomości S.A. podjął działania mające zminimalizować jego negatywny wpływ na bieżącą działalność Spółki. Rozpoczęte zostały intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Przygotowując przedmiotową analizę, brane pod uwagę są także zalecenia Komisji Nadzoru Finansowego, zgodnie z którymi emitenci powinni zapewnić przejrzystość informacji dot. faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na ich działalność.

„Nie ulega jednak wątpliwości, że pandemia wpłynie na niektóre bieżące i planowane transakcje w sektorze nieruchomości i finansów. 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 spółek Grupy Kapitałowej PHN, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19 wywołanej zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, a także w związku z poniższymi rozporządzeniami mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 tj.:

- rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania jednostek systemu oświaty w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. 2020 poz. 410),
- rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. poz. 433),
- rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. 2020 poz. 491 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. 2020 poz. 566 z późn. zm.), (dalej „Rozporządzenia”), które wprowadziły ograniczenia i zakazy w funkcjonowaniu:
  - edukacji i oświaty (od dnia 12 marca 2020 r.),
  - gastronomii, z wyłączeniem sprzedaży na wynos i z dowozem (od dnia 14 marca 2020 r.),

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok w nocy 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 rok w nocy 9.

- punktów usługowych typu kosmetyka, fryzjerstwo (od dnia 1 kwietnia 2020 r.),
- usług hotelowych (od dnia 2 kwietnia 2020 r.) oraz pośrednio wpłynęły negatywnie na pozostałe branże gospodarki. Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczyć negatywne skutki dla Spółki i jej działalności.

Intencją podejmowanych obecnie działań jest jak najlepsze przygotowanie Spółki do funkcjonowania w trudnej sytuacji rynkowej oraz utrzymanie Spółki w dobrej kondycji finansowej tak w 2020 jak i 2021 roku. Narastające turbulencje zarówno na rynku globalnym, jak i krajowym mogą przynieść spadki popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze. Przełożyć się to może w dłuższym terminie na ograniczenie zamówień na usługi budowlane i wynajem powierzchni komercyjnych, obniżenie cen nieruchomości, jak i tymczasowe wstrzymanie realizacji projektów. Ze względu na bezprecedensową sytuację, trudno jest w tej chwili przesądzić, jak głęboki będzie wpływ pandemii na działalność Spółki.

W pierwszym kwartale 2020 odzwierciedlono sytuację związaną z ograniczeniami działalności poprzez wykonanie aktualizacji oceny ryzyka kredytowego kontrahentów.

Prognozowane jest, że w kolejnych dwóch kwartałach roku nastąpi zastój w aktywności najemców oraz inwestorów, co niewątpliwie odbije się na rocznych wskaźnikach. W dłuższej perspektywie można spodziewać się natomiast, że relatywnie nisko kosztowe rynki regionalne w Polsce będą pierwszym wyborem w kontekście lokalizacji w Europie dla szukających stabilnego zatrudnienia firm z sektora BPO/SSC. Już teraz Polska, na tle innych europejskich rynków, wydaje się być bezpiecznym miejscem do inwestowania. Z uwagi jednak na fakt, że niemożliwe jest przewidzenie czasu trwania pandemii, do wszelkich prognoz należy podejść z ostrożnością. Dynamika sytuacji z jednej strony nakazuje wstrzymać się z pochopnymi działaniami, z drugiej jednak wymusza innowacyjność i wypracowywanie nowych strategii działania.

## 10. Pozostałe informacje

### 10.1 Dywidendy

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania za I kwartał 2020 roku nie została przedstawiona rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku za 2019 rok.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 20 maja 2020 roku i na dzień 25 marca 2020 roku

	20 maja 2020 roku		25 marca 2020 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	72,17%	36 842 988	72,17%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,10%	4 647 982	9,10%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,64%	2 879 184	5,64%
Pozostali	6 681 095	13,09%	6 681 095	13,09%
<b>RAZEM</b>	<b>51 051 249</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 051 249</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 19 maja 2020 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 24 marca 2020 roku do dnia 19 maja 2020 roku liczba

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

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

W okresie 3 miesięcy 2020 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe

informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok oraz w nocie 33 niniejszego Raportu kwartalnego.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## C. Oświadczenie Zarządu

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

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

majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 20 maja 2020 roku.

---

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

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds.  
Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju



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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU**



## D. Kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2020 roku

	31 marca 2020	31 grudnia 2019
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,8	0,8
Wartości niematerialne	0,6	0,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	2 041,1	2 020,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	221,5	217,8
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2 265,0</b>	<b>2 240,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,7	2,6
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,4	0,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5,7	37,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62,2	34,0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>70,9</b>	<b>73,7</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	5,4
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 335,9</b>	<b>2 319,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(6,8)	(8,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	(2,2)	(0,6)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,1)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(9,1)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(161,3)	(160,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(0,4)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,2)	(0,2)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(161,9)</b>	<b>(161,4)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(171,1)</b>	<b>(170,5)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 164,8</b>	<b>2 148,6</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	51,0	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,0	4,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 929,0	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe	119,2	119,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	65,6	49,4
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>2 164,8</b>	<b>2 148,6</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020	31 marca 2019
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,8	9,5
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(7,5)	(7,4)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	15,0	9,8
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>17,3</b>	<b>11,9</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,2)	(2,2)
Pozostałe przychody	0,0	0,2
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,0)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>13,4</b>	<b>9,9</b>
Przychody finansowe	4,3	2,7
Koszty finansowe	(1,8)	(0,5)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15,9</b>	<b>12,1</b>
Podatek dochodowy	0,3	(0,5)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>16,2</b>	<b>11,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>16,2</b>	<b>11,6</b>

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję 0,32 PLN 0,25 PLN

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>	46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	<b>2 148,6</b>
Zysk netto za okres					16,2	<b>16,2</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					16,2	<b>16,2</b>
Emisja akcji	4,2	(4,2)				<b>0,0</b>
<b>Stan na 31 marca 2020 roku</b>	<b>51,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 929,0</b>	<b>119,2</b>	<b>65,6</b>	<b>2 164,8</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	46,8	0,0	1 753,3	106,7	31,2	<b>1 938,0</b>
Zysk netto za okres					11,6	<b>11,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					11,6	<b>11,6</b>
<b>Stan na 31 marca 2019 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1 753,3</b>	<b>106,7</b>	<b>42,8</b>	<b>1 949,6</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2020	31 marca 2019
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>15,9</b>	<b>12,1</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(18,4)</b>	<b>(15,0)</b>
Amortyzacja	0,3	0,2
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych i zysk/strata z działalności inwestycyjnej	(14,5)	(10,1)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(3,7)	(2,4)
Koszty finansowania	1,7	0,2
Zmiana kapitału obrotowego	(1,7)	(2,2)
Podatek dochodowy zapłacony	(0,5)	(0,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,9)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>48,4</b>	<b>21,0</b>
Instrumenty finansowe	45,5	20,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej	2,9	1,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(17,7)</b>	<b>(11,2)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,1)
Pożyczki	(17,6)	(1,1)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(10,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>30,7</b>	<b>9,8</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wypływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,2)</b>
Kredyty	0,0	(0,2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>28,2</b>	<b>6,7</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>28,2</b>	<b>6,7</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>34,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>62,2</b>	<b>9,1</b>

## E. Oświadczenie Zarządu

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

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

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej 20 maja 2020 roku.

---

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

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12  
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01  
[www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl)

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