



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2022 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 dane przekształcone	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	109,0	165,2	23,5	36,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	55,4	48,0	11,9	10,5
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	41,7	35,7	9,0	7,8
IV. Zysk (strata) netto	21,3	28,0	4,6	6,1
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,8)	12,1	(1,5)	2,6
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19,9)	(167,1)	(4,3)	(36,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5,8)	12,4	(1,2)	2,7
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(32,5)	(142,6)	(7,0)	(31,2)
	Stan na 31 marca 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 31 marca 2022	Stan na 31 grudnia 2021
IX. Aktywa	4 395,3	4 317,7	944,7	938,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 591,6	1 442,0	342,1	313,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	386,5	483,5	83,1	105,1
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 400,0	2 374,0	515,9	516,2
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,0	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,44	1,54	0,09	0,33
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	46,86	46,35	10,07	10,08

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 dane przekształcone	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	9,8	9,8	2,1	2,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12,0)	(2,6)	(2,6)	(0,6)
III. Zysk (strata) brutto	(12,0)	(2,6)	(2,6)	(0,6)
IV. Zysk (strata) netto	(9,8)	(2,0)	(2,1)	(0,4)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4,0)	(1,1)	(0,9)	(0,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27,9)	(85,2)	(6,0)	(18,6)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18,2	(0,1)	3,9	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(13,7)	(86,4)	(2,9)	(18,9)
	Stan na 31 marca 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 31 marca 2022	Stan na 31 grudnia 2021
IX. Aktywa	2 796,3	2 780,5	601,0	604,5
X. Zobowiązania długoterminowe	600,3	558,7	129,0	121,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	19,5	35,5	4,2	7,7
XII. Kapitał własny	2 176,5	2 186,3	467,8	475,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,0	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,19)	1,41	(0,04)	0,31
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	42,50	42,69	9,1	9,28

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesięcy 31 marca 2022 roku i okres 3 miesięcy 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2022 roku: 4,6525 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku: 4,6472 PLN/EUR oraz według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku: 4,5721 PLN/EUR.

SPIS TREŚCI

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

3.2	Kluczowe projekty deweloperskie.....	34
4.	Działalność Grupy Kapitałowej.....	34
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	35
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	36
4.3	Rynek hotelowy	36
4.4	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	36
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	36
5.1	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych	36
5.2	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	37
5.3	Wskaźniki finansowe Grupy	37
5.4	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	40
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	41
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	43
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	43
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	43
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	43
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	43
10.	Pozostałe informacje.....	44
10.1	Dywidendy	44
10.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	44
10.3	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	45
10.4	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	45
H.	Oświadczenie Zarządu	46

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



**A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2022 roku**

	Nota	31 marca 2022	31 grudnia 2021
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 520,3	3 453,1
Rzeczowe aktywa trwałe	10	205,1	206,2
Wartości niematerialne		0,4	0,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	90,8	90,8
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	50,1	48,1
Długoterminowe aktywa finansowe	11	78,5	61,6
Pozostałe aktywa trwałe		12,4	8,1
Aktywa trwałe razem		3 957,6	3 868,3
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	205,7	187,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	92,0	91,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	0,7	0,7
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	24,1	21,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102,8	135,3
Aktywa obrotowe razem		425,3	437,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	12,4	12,4
Aktywa razem		4 395,3	4 317,7
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(109,4)	(119,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	16	(103,3)	(224,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	(13,5)	(13,6)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	16	(88,3)	(63,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16	(30,4)	(21,7)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(41,6)	(40,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(386,5)	(483,5)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	16	(1 122,5)	(976,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	(299,8)	(307,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	(113,0)	(101,7)
Rezerwy długoterminowe	19	(20,0)	(20,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16	(36,3)	(35,9)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 591,6)	(1 442,0)
Zobowiązania razem		(1 978,1)	(1 925,5)
Aktywa netto		2 417,2	2 392,2
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	20	0,0	0,1
Kapitał zapasowy	21	2 067,0	2 067,0
Pozostałe kapitały rezerwowe		13,4	9,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	22	268,4	246,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 400,0	2 374,0
Udziały niekontrolujące		17,2	18,2
Kapitał własny ogółem		2 417,2	2 392,2
Pasywa razem		4 395,3	4 317,7

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

**B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	23	48,5	47,3
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(21,2)	(18,6)
Wynik z najmu		27,3	28,7
Przychody z działalności deweloperskiej	23	0,0	78,7
Koszty działalności deweloperskiej	25	(0,1)	(53,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		(0,1)	25,0
Przychody z działalności budowlanej	23	54,7	36,9
Koszty działalności budowlanej	25	(59,2)	(33,1)
Wynik na działalności budowlanej		(4,5)	3,8
Przychody z pozostałej działalności	23	5,8	2,3
Koszty pozostałej działalności	25	(6,9)	(7,1)
Wynik z pozostałej działalności		(1,1)	(4,8)
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(14,0)	(13,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	47,7	8,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	5,4
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(0,5)	(1,5)
Pozostałe przychody	24	0,8	1,4
Pozostałe koszty	25	(0,2)	(5,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		55,4	48,0
Przychody finansowe	27	0,8	5,4
Koszty finansowe	27	(14,5)	(17,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		41,7	35,7
Podatek dochodowy	28	(20,4)	(7,7)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		21,3	28,0
Zysk (strata) netto		21,3	28,0
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		3,5	0,1
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		0,2	0,0
Pozostałe całkowite dochody		3,7	0,1
Całkowite dochody ogółem		25,0	28,1
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		22,3	29,6
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,0)	(1,6)
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		26,0	29,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,0)	(1,6)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	29	0,44	0,58

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

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

**C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2022 roku		51,1	0,1	2 067,0	9,7	246,1	2 374,0	18,2	2 392,2
Zysk netto						22,3	22,3	(1,0)	21,3
Pozostałe całkowite dochody					3,7		3,7		3,7
Całkowite dochody ogółem		0,0	0,0	0,0	3,7	22,3	26,0	(1,0)	25,0
Emisja akcji związana w wykupem udziałów									0,0
Wyplata dywidendy									0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	20	0,1	(0,1)				0,0		0,0
Stan na 31 marca 2022 roku		51,2	0,0	2 067,0	13,4	268,4	2 400,0	17,2	2 417,2
Stan na 1 stycznia 2021 roku		51,0	0,0	2 070,4	5,0	144,1	2 270,5	28,6	2 299,1
Korekta błęd						29,3	29,3	(0,3)	29,0
Stan na 1 stycznia 2021 roku po korektach		51,0	0,0	2 070,4	5,0	173,4	2 299,8	28,3	2 328,1
Zysk netto						29,6	29,6	(1,6)	28,0
Pozostałe całkowite dochody					0,1		0,1		0,1
Całkowite dochody ogółem		0,0	0,0	0,0	0,1	29,6	29,7	(1,6)	28,1
Emisja akcji związana w wykupem udziałów						5,7	5,7	(3,2)	2,5
Wyplata dywidendy									0,0
Transfer pomiędzy kapitałami									0,0
Stan na 31 marca 2021 roku		51,0	0,0	2 070,4	5,1	208,7	2 335,2	23,5	2 358,7

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

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		41,7	35,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		2,0	2,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(47,7)	(8,7)
Wynik na zbyciu aktywów		0,0	(5,4)
Różnice kursowe netto		6,1	9,8
Koszty finansowania		8,6	4,5
Zmiana kapitału obrotowego	14	2,0	(33,2)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,4)	(1,7)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(17,1)	8,8
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6,8)	12,1
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,0	13,3
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(19,2)	(45,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,7)	(1,3)
Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi oraz nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa		0,0	(132,9)
Pożyczki		0,0	(0,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(19,9)	(167,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty		19,4	35,1
Dopłaty do kapitału		0,0	3,6
Kredyty		(7,1)	(10,4)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,6)	(0,6)
Koszty finansowania		(16,5)	(15,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(5,8)	12,4
Przepływy pieniężne netto		(32,5)	(142,6)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(32,5)	(142,6)
Środki pieniężne na początek okresu		135,3	476,0
Środki pieniężne na koniec okresu		102,8	333,4

E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2022 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota 2).

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2022 roku.

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie pozycje odroczone	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF17 Umowy ubezpieczeniowe	Definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku / straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8	Zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12	Podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji	1 stycznia 2023
Zmiany do MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze	1 stycznia 2023

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

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

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

5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki.

W marcu 2022 roku Jednostka Dominująca zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 50,0 mln PLN. Pozyskane finansowanie ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa płynności spółek z Grupy Kapitałowej PHN w nieprzewidzianych

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

sytuacjach. Ponadto, w dniu 30 marca 2022 roku Spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przedłużający finansowanie Projektu Alchemia II o 5 lat, tj. do 2027 roku.

Rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Jednostka Dominująca i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. Wojna w Ukrainie może potencjalnie wpłynąć na popyt na mieszkania, koszty budowy, dostępność podwykonawców oraz niedobór surowców i materiałów importowanych z Ukrainy i Rosji. Wzrost inflacji może mieć również wpływ na trudności w uzyskiwaniu kredytowania przez klientów. W związku z dużą zmiennością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, trudno oszacować skalę wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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.

7. Korekta błędów

1. Grupa skorygowała wycenę nieruchomości inwestycyjnych w budowie, dla których nie można wiarygodnie ocenić wartości godziwej. Obecnie, te nieruchomości inwestycyjne w budowie Grupa wycenia według kosztu historycznego.
2. Grupa skorygowała wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych o naliczone przychody z tytułu leasingu operacyjnego (wakacje czynszowe), które równoległe były ujmowane jako oddzielny składnik aktywów.
3. Grupa dokonała korekty wartości rezerw zawiązanych na poniesione koszty. Korekta dotyczy również jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów.
4. Grupa skorygowała prezentację wyceny walutowej, w wyniku zmiany, wycena sald wyrażonych w walucie obcej prezentowana jest w ramach przychodów / kosztów finansowych.

	31 marca 2021	1	2	3	4	31 marca 2021 przekształcony
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,1)	0,0	0,0	0,4	0,0	(13,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2,7	(0,9)	1,3	0,0	5,6	8,7
Pozostałe przychody	6,0	0,0	0,0	(4,6)	0,0	1,4
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46,2	(0,9)	1,3	(4,2)	5,6	48,0
Koszty finansowe	(12,1)	0,0	0,0	0,0	(5,6)	(17,7)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	39,5	(0,9)	1,3	(4,2)	0,0	35,7
Podatek dochodowy	(7,6)	0,2	(0,3)	0,0	0,0	(7,7)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	31,9	(0,7)	1,0	(4,2)	0,0	28,0
Zysk (strata) netto	31,9	(0,7)	1,0	(4,2)	0,0	28,0

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

Działalność w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce oraz w segmencie działalności budowlanej także w Niemczech.

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie do alokacji zasobów w oparciu o analizę działalności operacyjnej w podziale na wskazane powyżej segmenty operacyjne. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku i na dzień 31 marca 2022 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	48,5	0,0	61,0	5,8	0,0	(6,3)	109,0
Koszty działalności	(21,2)	(0,1)	(59,2)	(6,9)	0,0	0,0	(87,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	27,3	(0,1)	1,8	(1,1)	0,0	(6,3)	21,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,6)	(0,5)	(1,8)	(0,2)	(2,9)	0,0	(14,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	45,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	47,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,5)
Pozostałe przychody	0,4	0,0	0,3	0,0	0,1	0,0	0,8
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	0,0	(0,2)
Wynik z działalności operacyjnej	64,2	(0,7)	0,2	(1,3)	(2,8)	(4,2)	55,4
Przychody finansowe	0,7	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8
Koszty finansowe	(13,8)	(0,1)	(0,1)	(0,5)	0,0	0,0	(14,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	(21,4)	0,1	0,0	0,3	0,6	0,0	(20,4)
Wynik segmentu	29,7	(0,7)	0,2	(1,5)	(2,2)	(4,2)	21,3
Aktywa segmentu	3 796,1	314,6	104,6	164,2	11,6	4,2	4 395,3
Zobowiązania segmentu	1 645,7	117,7	84,3	114,8	15,6	0,0	1 978,1
Nakłady inwestycyjne	19,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,2
Amortyzacja	0,0	0,0	0,5	1,3	0,2	0,0	2,0

Analiza segmentowa za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku (niebadane, dane przekształcone za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2021 roku)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	47,3	78,7	36,9	2,3	0,0	165,2
Koszty działalności	(18,6)	(53,7)	(33,1)	(7,1)	0,0	(112,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	28,7	25,0	3,8	(4,8)	0,0	52,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,3)	(0,8)	(1,7)	(0,2)	(2,7)	(13,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,5)
Pozostałe przychody	0,5	0,0	0,1	0,1	0,7	1,4
Pozostałe koszty	(2,0)	(2,2)	0,0	(0,4)	(0,4)	(5,0)
Wynik z działalności operacyjnej	31,5	22,0	2,2	(5,3)	(2,4)	48,0
Przychody finansowe	4,9	0,0	0,1	0,0	0,4	5,4
Koszty finansowe	(13,7)	0,0	(0,1)	0,0	(3,9)	(17,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	(5,2)	(4,2)	(0,4)	1,0	1,1	(7,7)
Wynik segmentu	17,5	17,8	1,8	(4,3)	(4,8)	28,0
Aktywa segmentu	3 887,3	183,6	57,5	163,3	26,0	4 317,7
Zobowiązania segmentu	1 670,7	86,8	65,2	88,2	14,6	1 925,5
Nakłady inwestycyjne	44,8	0,0	0,0	0,0	0,0	44,8
Amortyzacja	0,0	0,0	0,3	1,7	0,3	2,3

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2022 niebadane	31 grudnia 2021
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	2 838,3	2 817,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	682,0	635,3
Stan na koniec okresu	3 520,3	3 453,1

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Stan na dzień 1 stycznia	3 453,1	3 268,8
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	19,2	44,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	47,7	8,7
Skapitalizowane koszty finansowe	5,9	0,0
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	1,5	30,1
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(7,1)	0,0
Stan na koniec okresu	3 520,3	3 352,4

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	48,5	47,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(21,2)	(18,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	47,7	8,7
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	5,4
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,0	13,3
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,0	(7,9)
Stan na koniec okresu	75,0	42,8

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 16,8 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 roku oraz 35,5 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 2,4 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 roku oraz 9,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku.

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	206,2	93,6
Nabycie	0,9	134,2
Amortyzacja	(2,0)	(2,3)
Stan na koniec okresu	205,1	225,5

11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Struktura aktywów finansowych	31 marca 2022	31 grudnia 2021
	niebadane	zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	24,1	21,6
Kaucje	20,6	2,8
Depozyty zablokowane	2,7	9,1
Wycena instrumentów pochodnych	0,8	0,2
Rachunki powiernicze	0,0	9,5
Długoterminowe aktywa finansowe	78,5	61,6
Kaucje	10,2	8,4
Depozyty zablokowane	58,8	49,0
Wycena instrumentów pochodnych	5,9	4,2
Rachunki powiernicze	3,6	0,0
Stan na koniec okresu	102,6	83,2

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

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	31 marca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	205,7	187,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	113,0	113,0
Produkcja w toku	82,1	71,4
Wyroby gotowe	0,0	0,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	10,6	3,5
Długoterminowe zapasy deweloperskie	90,8	90,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	90,8	90,8
Zapasy deweloperskie	296,5	278,7

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	278,7	99,1
Nakłady na budowę	10,7	12,7
Zbycie lokali	0,0	(67,0)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,1	0,0
Stan na koniec okresu	296,5	44,8

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	92,0	53,4	38,6	91,5	44,9	46,6
Należności handlowe	43,8	43,8	0,0	37,3	37,3	0,0
Należności publicznoprawne	23,4	0,0	23,4	33,7	0,0	33,7
Wakacje czynszowe	4,7	4,7	0,0	5,5	5,5	0,0
Przedpłaty	8,6	0,0	8,6	5,4	0,0	5,4
Aktywo z tytułu umów	6,6	0,0	6,6	7,5	0,0	7,5
Pozostałe należności	1,5	1,5	0,0	1,0	1,0	0,0
Pozostałe aktywa	3,4	3,4	0,0	1,1	1,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,7	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Należności oraz pozostałe aktywa razem	92,7	53,4	39,3	92,2	44,9	47,3

14. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Zmiana stanu zapasów	(14,6)	31,2
Zmiana stanu należności	1,8	1,7
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3,3)	0,0
Zmiana stanu zobowiązań	16,8	(77,0)
Zmiana stanu rezerw	1,3	10,9
Razem	2,0	(33,2)

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022	31 marca 2021
Stan na dzień 1 stycznia	12,4	7,9
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Zbycie	0,0	(7,9)
Stan na koniec okresu	12,4	0,0

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	103,3	103,3	0,0	224,8	224,8	0,0
Kredyty	78,3	78,3	0,0	200,0	200,0	0,0
Obligacje	25,0	25,0	0,0	24,8	24,8	0,0
Pożyczki	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing	13,5	13,5	0,0	13,6	13,6	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,7	0,7	0,0	0,9	0,9	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	12,8	12,8	0,0	12,7	12,7	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	109,4	96,6	12,8	119,9	111,7	8,2
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	69,6	69,6	0,0	77,5	77,5	0,0
Kaucje otrzymane	11,7	11,7	0,0	18,0	18,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	12,8	0,0	12,8	8,2	0,0	8,2
Zobowiązanie z tytułu umów	1,8	1,8	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13,5	13,5	0,0	15,3	15,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	30,4	0,0	30,4	21,7	0,0	21,7
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	88,3	0,0	88,3	63,3	0,0	63,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem	344,9	213,4	131,5	443,3	350,1	93,2
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	1 122,5	1 122,5	0,0	976,4	976,4	0,0
Kredyty	631,9	631,9	0,0	492,0	492,0	0,0
Obligacje	467,8	467,8	0,0	461,9	461,9	0,0
Pożyczki	22,8	22,8	0,0	22,5	22,5	0,0
Leasing	299,8	299,8	0,0	307,9	307,9	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,4	0,4	0,0	0,5	0,5	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	299,4	299,4	0,0	307,4	307,4	0,0
Pozostałe	36,3	36,3	0,0	35,9	35,9	0,0
Kaucje otrzymane	32,7	32,7	0,0	26,2	26,2	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3,1	3,1	0,0	2,0	2,0	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,5	0,5	0,0	7,7	7,7	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 458,6	1 458,6	0,0	1 320,2	1 320,2	0,0
Zobowiązania razem	1 803,5	1 672,0	131,5	1 763,5	1 670,3	93,2

17. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2022 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty - 710,2 mln PLN, obligacje korporacyjne - 492,8 mln PLN, oraz pożyczki w kwocie 22,8 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W marcu 2022 roku Jednostka Dominująca zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 50,0 mln PLN. Pozyskane finansowanie ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa płynności spółek z Grupy Kapitałowej PHN w nieprzewidzianych sytuacjach. Ponadto, w dniu 30 marca 2022 roku Spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przedłużający finansowanie Projektu Alchemia II o 5 lat, tj. do 2027 roku.

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

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 201,2	1 153,4
Zaciągnięcie finansowania	19,4	35,1
Odsetki naliczone	11,3	6,7
Splata kapitału	(7,1)	(10,4)
Splata odsetek	(4,9)	(4,1)
Niezrealizowane różnice kursowe	5,9	4,3
Stan na koniec okresu	1 225,8	1 185,0

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2022 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 27,5 mln PLN.

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiadała otrzymane zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 13,0 mln PLN.

19. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	24,3	10,6	13,7	24,0	10,6	13,4
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	11,1	2,2	8,9	10,9	2,1	8,8
Świadczenia pracownicze	4,7	1,8	2,9	5,0	1,8	3,2
Pozostałe	21,5	5,4	16,1	20,4	5,6	14,8
Razem	61,6	20,0	41,6	60,3	20,1	40,2

20. Kapitał podstawowy

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

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

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

21. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2022 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,9 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 136,1 mln PLN.

22. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 marca 2022 roku w kwocie 268,4 mln PLN zwiększyły się z poziomu 246,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku w związku z wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2022 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 22,3 mln PLN.

23. Przychody ze sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Przychody z umów z klientami	70,9	128,3
Przychody z najmu	38,1	36,9
Razem przychody	109,0	165,2

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	48,5	47,3
Przychody z działalności deweloperskiej	0,0	78,7
Przychody z działalności budowlanej	54,7	36,9
Przychody z pozostałych działalności	5,8	2,3
<i>Działalność hotelowa</i>	5,0	1,5
<i>Pozostałe</i>	0,8	0,8
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	109,0	165,2

W okresie od 1 stycznia 2022 do 31 marca 2022 roku przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego wyglądały następująco:

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Razem
Polska	48,5	0,0	39,5	5,8	93,8
Niemcy	0,0	0,0	15,2	0,0	15,2
Razem przychody	48,5	0,0	54,7	5,8	109,0

W okresie od 1 stycznia 2021 do 31 marca 2021 roku przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego wyglądały następująco:

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Razem
Polska	47,3	78,7	33,7	2,3	162,0
Niemcy	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
Razem przychody	47,3	78,7	36,9	2,3	165,2

24. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0
Odszkodowania	0,2	0,1
Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych	0,0	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,1	0,2
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,2	0,4
Wynik na rozliczeniu transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,0
Pozostałe	0,3	0,7
Pozostałe przychody razem	0,8	1,4

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Koszty utrzymania nieruchomości	21,2	18,6
Koszty działalności deweloperskiej	0,1	53,7
Koszty działalności budowlanej	59,2	33,1
Koszty pozostałych działalności	6,9	7,1
<i>Działalność hotelowa</i>	6,0	5,5
<i>Pozostałe</i>	0,9	1,6
Koszty działalności operacyjnej razem	87,4	112,5

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych	0,0	0,0
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0
Darowizny	0,0	0,0
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,1	0,2
Pozostałe	0,1	4,8
Pozostałe koszty razem	0,2	5,0

26. Koszty według rodzaju

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Amortyzacja	2,0	2,3
Zużycie materiałów i energii	26,9	27,0
Usługi obce	59,4	50,0
Podatki i opłaty	5,3	3,9
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	28,5	22,1
Pozostałe koszty rodzajowe	4,1	1,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,1	0,0
Zmiana stanu produktów	(24,9)	19,9
Koszty działalności operacyjnej razem	101,4	126,2
Koszty administracyjne	(13,4)	(13,0)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,7)
Koszt własny sprzedaży	87,4	112,5

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Przychody odsetkowe	0,3	1,7
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,0	0,0
<i>Inne odsetki</i>	0,3	1,7
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	1,7
Różnice kursowe	0,5	2,0
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	0,8	5,4

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Koszty finansowania	7,5	9,2
<i>Kredyty i pożyczki</i>	4,7	3,5
<i>Leasing finansowy</i>	2,8	1,8
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	0,0	3,9
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,0
Różnice kursowe	6,4	8,5
Pozostałe koszty finansowe	0,6	0,0
Koszty finansowe razem	14,5	17,7

28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Podatek bieżący	(11,1)	(15,2)
Podatek odroczony	(9,3)	7,5
Podatek dochodowy	(20,4)	(7,7)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2022	48,1	(101,7)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	2,0	(11,3)
31 marca 2022 niebadane	50,1	(113,0)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2021 (dane przekształcone)	40,1	(77,2)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	2,7	4,8
31 marca 2021 niebadane, dane przekształcone	42,8	(72,4)

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

niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

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

29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	22,3	29,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,44	0,58

30. Pozycje warunkowe

W nocie nr 9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 22,8 mln PLN. Warunki pożyczek opisano w nocie nr 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	14,7	13,8

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,7	0,7
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,2
Razem	1,2	1,3

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie zakończonym 31 marca 2022 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zarząd Jednostki Dominującej 24 maja 2022 r. podjął uchwałę w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o dokonanie podziału zysku Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. rekomendując przeznaczenie 18,4 mln PLN z zysku netto za 2021 r. na dywidendę, tj. wypłatę 0,36 PLN na akcję. Pozostałą kwotę zysku netto za ubiegły rok Zarząd proponuje przekazać na powiększenie kapitału zapasowego i realizację programu inwestycyjnego.

33. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 maja 2022 roku.

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

F. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 roku

	31 marca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,9	1,0
Wartości niematerialne	0,3	0,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11,5	9,3
Udziały w jednostkach zależnych	2 142,6	2 142,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	622,3	597,4
Aktywa trwałe razem	2 777,6	2 750,6
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	3,8	3,3
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,0	0,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	14,5	12,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,4	14,1
Aktywa obrotowe razem	18,7	29,9
Aktywa razem	2 796,3	2 780,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(9,8)	(10,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	(9,6)	(25,1)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	(0,1)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	0,0	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(19,5)	(35,5)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(596,7)	(555,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(3,2)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania długoterminowe razem	(600,3)	(558,7)
Zobowiązania razem	(619,8)	(594,2)
Aktywa netto	2 176,5	2 186,3
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	0,0	0,1
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe	131,6	131,6
Niepodzielone zyski zatrzymane	62,9	72,7
Kapitał własny ogółem	2 176,5	2 186,3
Pasywa razem	2 796,3	2 780,5

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,8	9,8
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(10,2)	(9,2)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,0
Dywidendy	0,0	0,0
Przychody finansowe	9,6	3,4
Koszty finansowe	(18,5)	(4,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	(9,3)	(0,5)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,7)	(2,7)
Pozostałe przychody	0,0	0,7
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12,0)	(2,6)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12,0)	(2,6)
Podatek dochodowy	2,2	0,6
Zysk (strata) netto	(9,8)	(2,0)
Pozostałe całkowite dochody	0,0	0,4
Całkowite dochody ogółem	(9,8)	(1,6)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	(0,19)	(0,04)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2022 roku	51,1	0,1	1 930,8	131,6	72,7	2 186,3
Zysk netto za okres					(9,8)	(9,8)
Pozostałe całkowite dochody					0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem za okres					(9,8)	(9,8)
Wypłata dywidendy						0,0
Emisja akcji						0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	0,1	(0,1)				0,0
Stan na 31 marca 2022 roku	51,2	0,0	1 930,8	131,6	62,9	2 176,5
Stan na 1 stycznia 2021 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	7,6	2 129,1
Zysk netto za okres					(2,0)	(2,0)
Pozostałe całkowite dochody					0,4	0,4
Całkowite dochody ogółem za okres					(1,6)	(1,6)
Wypłata dywidendy						0,0
Emisja akcji						0,0
Transfer pomiędzy kapitałami						0,0
Stan na 31 marca 2021 roku	51,0	0,0	1 929,0	141,5	6,0	2 127,5

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2022 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2022 niebadane	31 marca 2021 niebadane dane przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	(12,0)	(2,6)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		
Amortyzacja	0,2	0,4
Różnice kursowe netto	0,3	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(9,2)	(2,5)
Koszty finansowania	7,3	4,4
Zmiana kapitału obrotowego	(1,0)	(0,8)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	0,0
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	10,4	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4,0)	(1,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	5,5	45,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	0,1	(0,3)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	0,0
Pożyczki	(33,4)	(125,0)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	(5,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27,9)	(85,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	18,3	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	0,0	(0,1)
Koszty finansowania	(0,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18,2	(0,1)
Przepływy pieniężne netto	(13,7)	(86,4)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(13,7)	(86,4)
Środki pieniężne na początek okresu	14,1	266,9
Środki pieniężne na koniec okresu	0,4	180,5

Oświadczenia Zarządu Jednostki

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 25 maja 2022 roku.

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

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 2022 ROKU

G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 156 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej około 3,5 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie 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 wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. Polski Holding Nieruchomości S.A. powstał w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa, prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu istotne aktywa nieruchomościowe. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej wniosły znaczący wkład w historię powojennej architektury Warszawy. Nieruchomości należące do PHN kojarzone są z historią stolicy, jak neorenesansowy zabytkowy Pałac Kossakowskich przy ulicy Nowy Świat 19 czy Intraco - pierwszy warszawski wieżowiec, wzniesiony w 1975 roku przy ulicy Stawki 2.

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

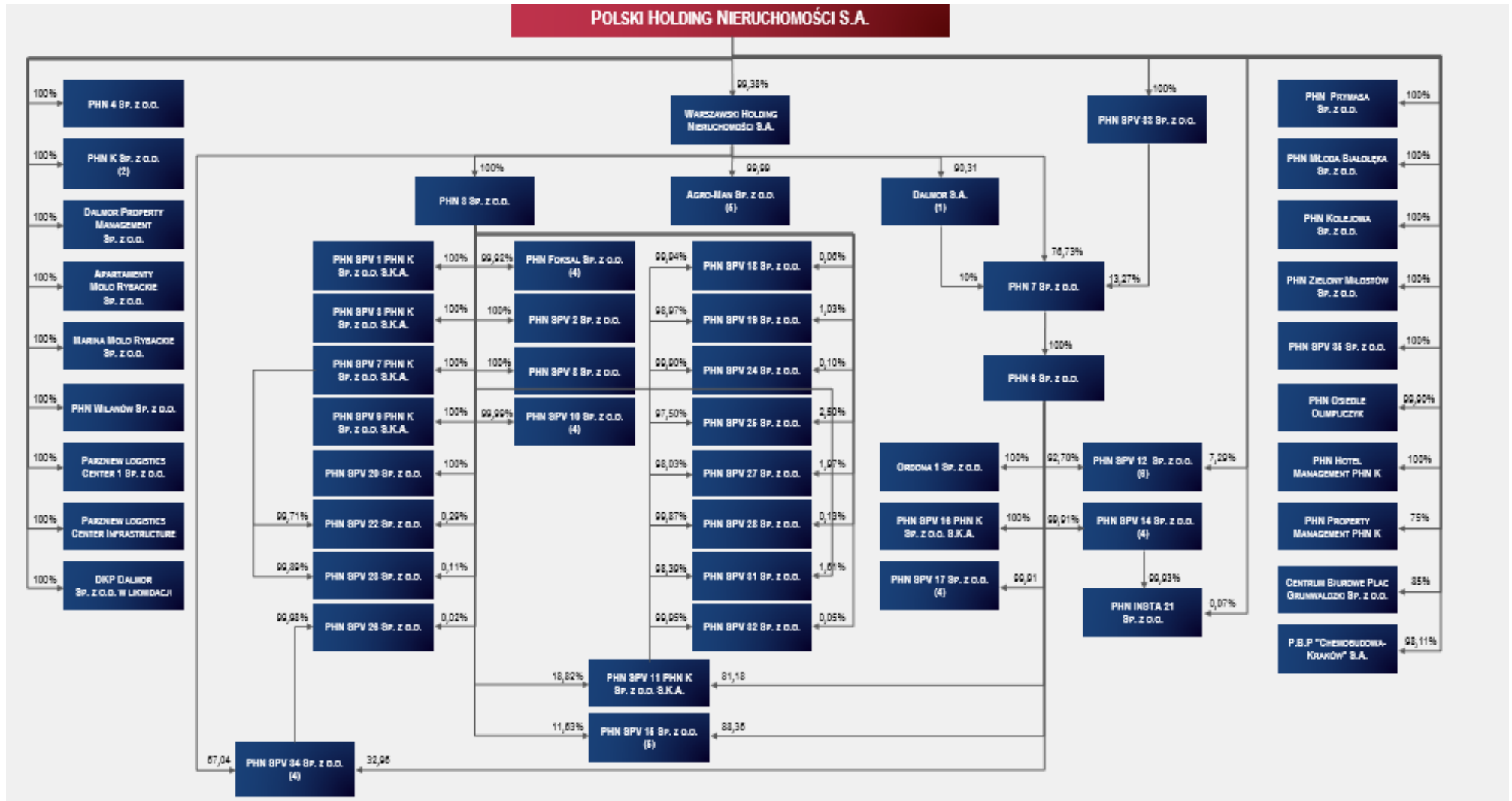
O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



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

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

(7) 17,01% Gmina Miejska Kraków

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa*

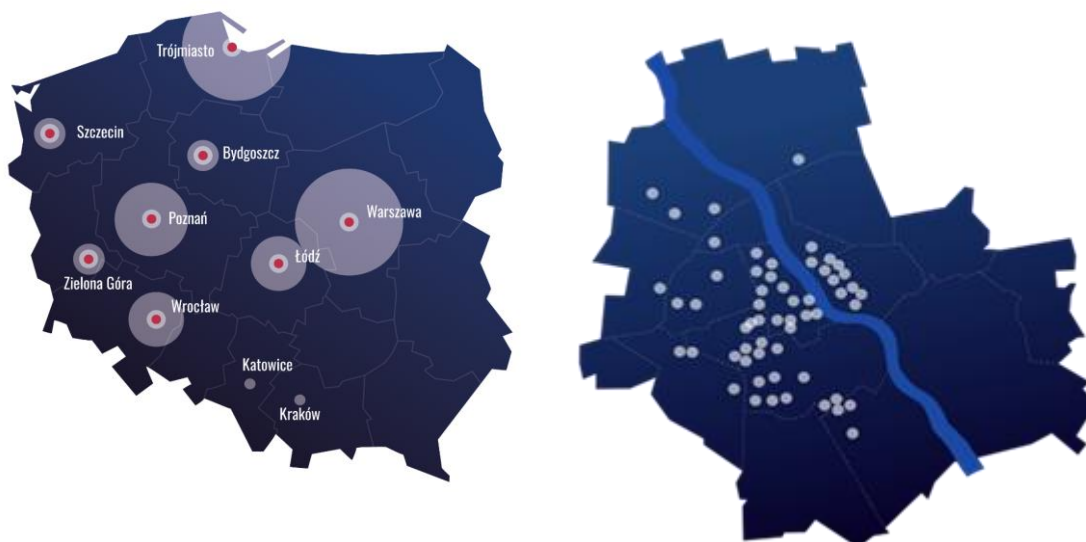
Na dzień 31 marca 2022 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 156 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela wyniosła ok 3,5 mld PLN. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości rynkowej 136,5 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie. Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,3 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	36 nieruchomości o wartości godziwej 1 825,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	40 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby oraz w zapasach; wartość godziwa wyłączając wartość zapasów wyniosła 246,0 mln PLN,
Projekty inwestycyjne	58 nieruchomości, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne, komercyjno - mieszkaniowe lub hotelowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby; wartość godziwa wyłączając wartość zapasów wyniosła 1 320,9 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	22 nieruchomości ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w zapasach; wartość godziwa wyłączając wartość zapasów wyniosła 46,0 mln PLN.

* Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



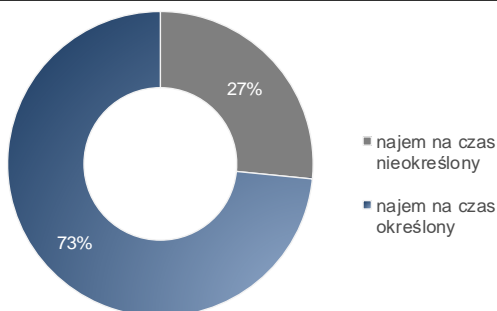
Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 31 marca 2022 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 456 tys. mkw. GLA.

Wskaźnik pustostanów na 31 marca 2022 roku wyniósł 23,4% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 256 tys. mkw., a wskaźnik pustostanów 11,4%.

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy

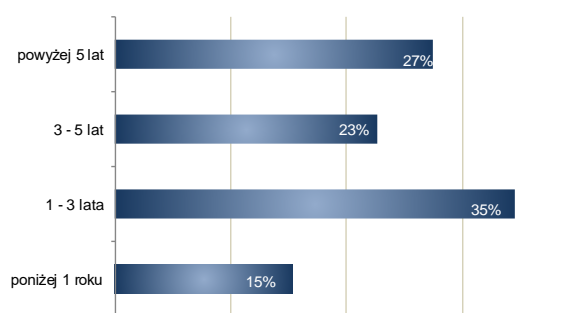
% GLA *



* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu

% wynajętej powierzchni na czas określony *



* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 27,3 mln PLN.

3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. Grupa nie nabyła oraz nie sprzedała żadnej z posiadanych nieruchomości.

3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

Zgodnie ze Strategią Grupa Kapitałowa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. W 1Q 2022 roku w realizacji były 3 projekty deweloperskie. W czerwcu 2022 roku planowane jest rozpoczęcie dwóch nowych inwestycji mieszkaniowych.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

PHN jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadającym i zarządzającym nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi w Polsce. Grupa od lat konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję w różnych segmentach rynku. Spółka w ciągu ostatnich kilku lat temu zbudowała silną pozycję na rynku biurowym, zaczęła także dynamicznie rozwijać działalność w segmencie mieszkaniowym i magazynowym. Kolejnym obszarem zainteresowania spółki są obiekty hotelowe. Dywersyfikacja zapewnia bezpieczeństwo w sytuacji zmian rynkowych, co jest szczególnie istotne w sytuacji rosnących napięć na arenie międzynarodowej spowodowanej przez agresję Rosji na Ukrainę. Dzięki strategii dywersyfikacji, spółka może elastycznie reagować na zmiany sytuacji na rynku, co pozwala jej na osiąganie stabilnych wyników finansowych.

PHN jest aktywny w segmentach rynku nieruchomości:

Główne segmenty działalności:

- 1) rynek biurowy - wynajem istniejących obiektów i realizacja nowych inwestycji
- 2) rynek mieszkaniowy - budowa nowych inwestycji mieszkaniowych

Pozostałe segmenty działalności:

- 1) rynek hotelowy - uczestniczenie w rynku jako właściciel obiektów
- 2) rynek logistyczny - budowa nowych obiektów logistycznych
- 3) rynek budowlany – świadczenie usług budowlanych na terenie Polski i Niemiec
- 4) rynek handlowy - gotowe projekty dla wybranych najemców

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

- 1) wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- 2) działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 3) działalność budowlana – świadczenie usług budowlanych,
- 4) działalność pozostała – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych, najem mariny jachtowej, inwestorstwo zastępcze.

W celu maksymalizacji zysku Grupa realizuje restrukturyzację swojego portfela nieruchomości obejmującą: (1) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu, (2) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych działek niezabudowanego gruntu, (3) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

1) WYNAJEM POWIERZCHNI BIUROWEJ

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. Grupa posiada nieruchomości położone w atrakcyjnych lokalizacjach na kluczowych rynkach, w tym w Warszawie w segmencie biurowym (ul. Świętokrzyska 36, Stawki 2) w Gdańsku w segmencie biurowym (al. Grunwaldzka 411), w Poznaniu w segmencie biurowym (Plac Andersa 7) oraz w Gdyni (Molo Rybackie). W pierwszym kwartale 2022 roku łączna powierzchnia GLA: w budynkach PHN wynosiła 165 200 mkw. Dwie inwestycje, które zostaną przekazane do użytku w 2022 roku, czyli SKYSAWA oraz INTRACO Prime to łączna powierzchnia 47,5 tys. GLA mkw. Grupa PHN planuje dalsze inwestycje w tym obszarze rynku, jak na przykład w ramach gdyńskiego projektu Yacht Park & Marina Yacht Park, gdzie obok zrealizowanej już części mieszkaniowej i rekreacyjnej powstanie kompleks budynków biurowych oraz budowę budynku przy al. Prymasa Tysiąclecia na warszawskiej Woli. Obie te inwestycje powinny przynieść łącznie: 42,4 tys. GLA mkw.

2) WYNAJEM POWIERZCHNI HANDLOWEJ

Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

3) WYNAJEM POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ I LOGISTYCZNEJ

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 morskimi. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako przestrzeń dodatkowa niezbędna do prowadzenia działalności. Przykładem ekspansji PHN w nowe obszary biznesowe jest działalność centrum logistycznego w Parzniewie, która zyskuje na znaczeniu w wyniku silnego rozwoju usług e-commerce i pogłębiającego się trendu przenoszenia przez firmy działalności biznesowej do regionów mniej odległych kulturowo czy geograficznie. Wielkość parku PHN PRUSZKÓW wynosi w 55 tys. mkw. GLA. Grupa PHN dysponuje atrakcyjnymi położonymi gruntami, które można przeznaczyć na inwestycje logistyczne. Można zakładać, że obecna sytuacja geopolityczna będzie sprzyjać powstawaniu w Polsce nowych centrów logistycznych.

4) WYNAJEM POWIERZCHNI MIESZKANIOWEJ I INNEJ

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. Z nieruchomości Grupy korzystają także głównie przedsiębiorcy z branży gastronomicznej, świadczący usługi ochrony zdrowia. Grupa

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I kwartał 2022 roku

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

dysponuje także mieszkaniem do wynajęcia położonymi, głównie w Warszawie, między innymi na Wilanowie, Ochocie i centrum miasta. Domy należące do PHN są także wynajmowane między innymi firmom prawniczym i innym. Spółka dysponuje także kilkoma kamienicami o dużej wartości historycznej, położonymi w Warszawie, między innymi na Nowym Świecie i przy ul. Wierzbowej.

5) USŁUGI DODATKOWE

Jest to wynajem biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. W ostatnich kilku latach PHN jest coraz bardziej aktywny w sektorze mieszkaniowym. Jednym z najważniejszych zrealizowanych projektów jest gdyński projekt Yacht Park & Marina Yacht Park. W ramach projektu powstało sześć wysokiej klasy budynków apartamentowych oraz nowoczesny port jachtowy. Z kolei w Warszawie z kolei zakończono prace nad osiedlem VIS A VIS Wola położonym w dzielnicy Wola. PHN stawia na dalszy dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. W tym roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Łodzi (Osiedle Olimpijczyk) oraz zakończone zostaną prace prowadzone na dwóch kolejnych inwestycjach zlokalizowanych w Warszawie (INSTA 21 oraz Młoda Białoleka). W sumie oddanych do użytkowania zostanie 427 mieszkań. Grupa przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe, które będą realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Analizowane są także następne projekty mieszkaniowe w innych lokalizacjach.

4.3 Rynek hotelowy

Grupa posiada w swoim portfelu nieruchomości hotelowe: Hotel Zgoda i Hotel Wilanów w Warszawie, Ośrodek Lipowy Przylądek oraz Hotel Alf w Krakowie należący do spółki Chemobudowa Kraków S.A., w których prowadzi działalność hotelową. W ubiegłym roku spółka stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem warszawskiego Hotelu Regent. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn. Ponadto, we współpracy z PHH spółka rozważa między innymi budowę hotelu na wyspie Wolin.

4.4 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

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

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

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

	3 miesiące zakończone		Zmiana
	31 marca 2022	31 marca 2021 (przekształcone)	
Przychody operacyjne	109,0	165,2	-34,0%
Koszty operacyjne	(87,4)	(112,5)	-22,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	21,6	52,7	-59,0%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,0)	(13,7)	2,2%
Zysk netto ze sprzedaży	7,6	39,0	-80,5%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	47,7	14,1	238,3%
Zysk operacyjny	55,4	48,0	15,4%
Zysk netto	21,3	28,0	-23,9%
EBITDA	57,4	50,3	14,1%
Skorygowana EBITDA	10,1	36,2	-72,1%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(6,8)	12,1	-156,2%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(19,9)	(167,1)	-88,1%
Przyływy pieniężne z działalności finansowej	(5,8)	12,4	-146,8%

5.2 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	31 marca 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Aktywa	4 395,3	4 317,7	1,8%
Aktywa trwałe	3 957,6	3 868,3	2,3%
Nieruchomości inwestycyjne	3 520,3	3 453,1	1,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	205,1	206,2	-0,5%
Długoterminowe zapasy deweloperskie	90,8	90,8	0,0%
Aktywa obrotowe	425,3	437,0	-2,7%
Zapasy	205,7	187,9	9,5%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	92,7	92,2	0,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	126,9	156,9	-19,1%
Pasywa	4 395,3	4 317,7	1,8%
Kapitał własny	2 417,2	2 392,2	1,0%
Zobowiązania razem	(1 978,1)	(1 925,5)	2,7%
Zobowiązania długoterminowe	(1 591,6)	(1 442,0)	10,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	(386,5)	(483,5)	-20,1%
Aktywa netto	2 417,2	2 392,2	1,0%

5.3 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

	31 marca 2022	31 marca 2021 (przekształcone)	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto [1]	19,8%	31,9%	-37,9%
Rentowność operacyjna [2]	9,3%	21,9%	-57,5%
Rentowność majątku ogółem [3]	0,2%	0,9%	-77,8%
Rentowność kapitałów własnych [4]	0,4%	1,5%	-73,3%

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźniki marży brutto i rentowności operacyjnych w okresie 3 miesięcy 2022 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 19,8% i 9,3% i w porównaniu do ubiegłego roku uległy pogorszeniu z uwagi na niższy wynik segmentu działalności deweloperskiej. Wskaźnik rentowności majątku ogółem i kapitałów własnych w 1Q2022 roku kształtowały się na poziomie 0,2% i 0,4% i uległy pogorszeniu.

	31 marca 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,3	0,3	0,0%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,6	0,5	20,0%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	1,1	0,9	22,2%

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

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 31 marca 2022 roku poprawiły się w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2021 roku.

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

	31 marca 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki ogólnego zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [8]	45,0%	44,6%	0,9%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [9]	55,0%	55,4%	-0,7%

[8] Aktywa - kapitały własne/Aktywa

[9] Kapitały własne/Aktywa

Wskaźnik ogólnego zadłużenia i wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 31 marca 2022 roku kształtowały się zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2021 roku i wyniosły odpowiednio: 45,0% i 55,0%.

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

	31 marca 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)			
Wskaźnik zadłużenia [10]	32,8%	32,2%	1,9%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [11]	4,9	5,1	-3,9%

[10] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 marca 2022 roku kształtował się na poziomie 32,8%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,9.

Analiza wyników w podziale na segmenty

	1Q2022	1Q2021
EBITDA na działalności kontynuowanej		
Przychody ze sprzedaży	109,0	165,2
Koszty działalności	(87,4)	(112,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,6	52,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(14,0)	(13,7)
Wynik netto ze sprzedaży	7,6	39,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	47,7	14,1
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,8	1,4
Pozostałe koszty	(0,2)	(5,0)
Wynik z działalności operacyjnej	55,4	48,0
Amortyzacja	2,0	2,3
EBITDA	57,4	50,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(47,7)	(14,1)
Odszkodowania w działalności budowlanej	0,1	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,2
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	0,2	(0,8)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)
Skorygowana EBITDA	10,1	36,2

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

Wyniki finansowe z najmu	1Q2022	1Q2021
Przychody ze sprzedaży	48,5	47,3
Koszty działalności	(21,2)	(18,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	27,3	28,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,6)	(8,3)
Wynik netto ze sprzedaży	18,7	20,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	47,7	14,1
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,5)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,4	0,5
Pozostałe koszty	0,0	(2,0)
Wynik z działalności operacyjnej	66,3	31,5
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	66,3	31,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(47,7)	(14,1)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)
Skorygowana EBITDA	18,6	17,0

EBITDA w segmencie najem w okresie 3 miesięcy 2022 roku wyniosła 66,3 mln PLN i była ponad dwukrotnie wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA wyniosła 18,6 mln PLN i była wyższa o 1,6 mln PLN względem I kwartału 2021.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q2022	1Q2021
Przychody ze sprzedaży	0,0	78,7
Koszty działalności	(0,1)	(53,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	25,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,6)	24,2
Pozostałe przychody	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(2,2)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,7)	22,0
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	(0,7)	22,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	1,2
Skorygowana EBITDA	(0,6)	23,2

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpoznanie wyniku z działalności deweloperskiej jest przekazanie gotowych lokali mieszkalnych nabywcom. W 1Q2022 roku nie przekazano żadnych lokali nabywcom. W analogicznym okresie roku poprzedniego Grupa była w procesie przekazywania lokali w 2 inwestycjach: VIS A VIS Wola i Yacht Park. EBITDA w 1Q2022 roku w segmencie działalności deweloperskiej wyniosła (0,7) mln PLN i była niższa o 22,7 mln PLN r/r. Skorygowania EBITDA wyniosła (0,6) mln PLN i była niższa o 23,8 mln PLN względem 1Q2021.

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q2022	1Q2021
Przychody ze sprzedaży	54,7	36,9
Koszty działalności	(59,2)	(33,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(4,5)	3,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,8)	(1,7)
Wynik netto ze sprzedaży	(6,3)	2,1
Pozostałe przychody	0,3	0,1
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(6,1)	2,2
Amortyzacja	0,5	0,3
EBITDA	(5,6)	2,5
Odszkodowania w działalności budowlanej	0,1	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,2	0,0
Skorygowana EBITDA	(5,3)	2,5

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I kwartał 2022 roku

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

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A., nad którą Grupa przejęła kontrolę. EBITDA w segmencie działalność budowlana wyniosła (5,6) mln PLN i była niższa o 8,1 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła (5,3) mln PLN i była niższa o 7,8 mln PLN względem 1Q2021 roku.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q2022	1Q2021
Przychody ze sprzedaży	5,8	2,3
Koszty działalności	(6,9)	(7,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(1,1)	(4,8)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	(0,2)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,3)	(5,0)
Pozostałe przychody	0,0	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,3)	(5,3)
Amortyzacja	1,3	1,7
EBITDA	0,0	(3,6)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	0,0	(3,6)

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, prowadzenia mariny jachtowej oraz usług inwestorstwa zastępczego. EBITDA i Skorygowana EBITDA wyniosły 0 i uległy poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 3,6 mln.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q2022	1Q2021
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(2,7)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,9)	(2,7)
Pozostałe przychody	0,1	0,7
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(2,8)	(2,4)
Amortyzacja	0,2	0,3
EBITDA	(2,6)	(2,1)
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	(0,8)
Skorygowana EBITDA	(2,6)	(2,9)

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

5.4 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
<p>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, trwają prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34.550 mkw. SKYSAWA składa się z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A - liczy od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wynosi ok. 9.880 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowi zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24.670 mkw.. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ oraz certyfikacja BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding. W sierpniu 2021 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku A, trwają prace projektowe w zakresie aranżacji powierzchni najmu. Planowany termin uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie budynku B to 2 kwartał 2022 r.</p>	<p>INTRACO Prime, Stawki 2 (Warszawa)</p> <p>Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni najmu ok. 13.000 mkw. Budynek posiada 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. W marcu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku, trwają prace wykończeniowe powierzchni najmu.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w przygotowaniu
<p>Marina Office, Hryniewickiego (Gdynia)</p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27.000 mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19.</p>	<p>Prymasa Office, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15.100 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19.</p>
5. Projekty w przygotowaniu	6. Projekty w przygotowaniu
<p>Hotel Zgoda 6, Zgoda 6 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6.600 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>	<p>Projekt Hotelowy al. Wilanowska (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23.000 mkw. 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>

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

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
<p>Osiedle Olimpijczyk, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi we wrześniu 2020 r. rozpoczęto budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczyła na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 8.600 mkw. W kwietniu 2022 r. rozpoczęto proces przekazywania mieszkań nabywcom.</p>	<p>Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)</p> <p>W grudniu 2020 roku rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białolece. Inwestycja dostarczy na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.700 mkw. Sprzedaż inwestycji rozpoczęto w czerwcu 2021 roku, planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to 3 kwartał 2022 r. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w przygotowaniu
<p>INSTA 21, Instalatorów (Warszawa)</p> <p>W styczniu 2021 r. rozpoczęto budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4.000 mkw. Rozpoczęcie sprzedaży produktów deweloperskich nastąpiło w 2 kwartale 2021 r. Planowany termin zakończenia inwestycji to 4 kwartał 2022 r.</p>	<p>Kolejowa 19 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7.200 mkw. W roku 2019 uzyskano Pozwolenie na Budowę osiedla. Zakończono postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy inwestycji. Planowane rozpoczęcie inwestycji w 2 kwartale 2022 r.</p>

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

5. Projekty w przygotowaniu	6. Projekty w przygotowaniu
<p>Zielony Miłostów, Zatorska (Wrocław)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycji dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 8.132 mkw. oraz ok. 926 mkw. powierzchni usługowej. W grudniu 2021 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu inwestycji. Zakończono postępowanie przetargowe na wybór generalnego wykonawcy. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie) co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji. Planowany termin rozpoczęcia budowy I etapu to koniec 2 kwartału 2022 r.</p>	<p>Nakielska 53 (Bydgoszcz)</p> <p>Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 600 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33.000 mkw., w tym w I etapie ok. 170 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9.500 mkw. W grudniu 2021 r. złożono wniosek o pozwolenie na budowę dla I etapu. Jako przedostatni etap będzie realizowana adaptacja istniejących hal oraz willi (po fabryce FOD) wpisanych do rejestru zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. W lutym 2022 r. ogłoszono przetarg na wybór generalnego wykonawcy dla I etapu inwestycji.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p>Osiedle Olimpijczyk II, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 132 nowoczesne mieszkania o powierzchni PUM ok. 8.000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę oraz wybór generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p>Młoda Białołęka II (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z garażem podziemnym, która dostarczy na rynek 181 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10.617 mkw. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p>Klimeckiego I (Kraków)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja I etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 120 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10.617 mkw. Trwa proces projektowy inwestycji.</p>	<p>Jana Pawła II 34 (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek ok. 46 apartamentów o powierzchni PUM i PUU ok. 2.400 mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego Studium zabudowy m. st. Warszawy. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>

Kluczowe projekty deweloperskie mieszkaniowe realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 427 mieszkaniami w Warszawie i Łodzi. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

Projekt	Liczba mieszkań	PUM	Planowany termin zakończenia budowy
ZAKOŃCZONE			
VIS Å VIS WOLA I Wola, Warszawa	213	12 160	zakończony
Yacht Park, Gdynia	135	9 540	zakończony
VIS Å VIS WOLA II Wola, Warszawa	253	13 060	zakończony
RAZEM	601	34 760	
W REALIZACJI			
Młoda Białołęka I, Warszawa	174	9 720	3Q 2022
Osiedle Olimpijczyk, Łódź	166	8 640	1Q 2022
INSTA 21, Warszawa	87	4 000	3Q 2022
RAZEM	427	22 360	
PLANOWANE			
Kolejowa 19, Warszawa	148	7 236	3Q2023
Zielony Miłostów, Wrocław	172	8 132	3Q2023
Nakielska 53 etap I, Bydgoszcz	170	9 500	
Osiedle Olimpijczyk II, Łódź	132	8 000	
Młoda Białołęka II, Warszawa	181	10 617	
Jana Pawła II 34, Warszawa	46	2 200	
RAZEM	849	45 685	

Grupa kontynuuje budowę flagowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ (budynek A posiada pozwolenie na użytkowanie, trwają prace aranżacyjne) oraz uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku INTRACO Prime przy ul. Stawki 2B w Warszawie (trwają prace aranżacyjne). W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni, dla których uzyskano pozwolenia na budowę.

Projekt	Miasto	GLA (tys. m ²)	Prelet
W TRAKCIE REALIZACJI			
SKYSAWA	Warszawa	34	100%
INTRACO Prime	Warszawa	13	29%
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA			
Marina Office	Gdynia	27	0
Prymasa Office	Warszawa	15	0

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 2022 roku oraz 2021 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2022 roku oraz 2021 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 3 miesięcy 2022 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 31 marca 2022 roku Spółka Grupy jest stroną toczącego się postępowania podatkowego w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczenia podatkowego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego wartości ewentualnych przyszłych wpływów korzyści ekonomicznych związanych z uregulowaniem tej sprawy. Informacja dotycząca wartości utworzonego zobowiązania nie została ujawniona, gdyż zdaniem Zarządu, takie ujawnienie mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie toczących się spraw.

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

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

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

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2021 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

W dniu 24 maja 2022 r. Zarząd PHN S.A. podjął uchwałę w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o dokonanie podziału zysku Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. w kwocie 72 675 254,35 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 18 438 232,68 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,36 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 54 237 021,67 PLN zysku na kapitał zapasowy.

Zarząd Spółki przy podejmowaniu decyzji dotyczącej przeznaczenia zysku za 2021 r., kierował się sytuacją makroekonomiczną oraz wziął pod uwagę obecną sytuację finansową i planowane przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., z uwzględnieniem w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację. Rekomendacja zakłada ustalenie dnia dywidendy na 18 sierpnia 2022 r. a terminu wypłaty dywidendy na 31 sierpnia 2022 r. Ostateczna decyzja o podziale zysku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

Dywidenda Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za lata 2013 – 2020

	Za rok 2020	Za rok 2019	Za rok 2018	Za rok 2017	Za rok 2016	Za rok 2015	Za rok 2014	Za rok 2013
Dywidenda na 1 akcję [PLN]	0,35	0,54	0,41	0,27	0,26	0,42	1,30	2,60
Łączna wysokość dywidendy [mln PLN]	17,9	27,6	19,2	12,6	12,2	19,6	60,7	99,9
Stopa dywidendy [%]	2,50	4,00	3,30	2,20	1,80	2,92	5,65	7,02
Dzień ustalenia prawa do dywidendy	17.08.2021	17.08.2020	16.08.2019	16.08.2018	16.08.2017	17.08.2016	19.08.2015	07.05.2014
Dzień wypłaty dywidendy	31.08.2021	31.08.2020	30.08.2019	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016	26.08.2015	21.05.2014

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

Na dzień 31 marca 2022 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 26 maja 2022 roku i 27 kwietnia 2022 roku

	26 maja 2022 roku		27 kwietnia 2022 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,93%	36 842 988	71,93%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,08%	4 647 982	9,08%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 847 159	13,37%	6 847 159	13,37%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

10.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 25 maja 2022 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 26 kwietnia 2022 roku do dnia 25 maja 2022 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 3 miesięcy 2022 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocy 42 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

H. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 25 maja 2022 roku.

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

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