

GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
za I kwartał 2024 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 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023
	Stan na 31 marca 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 31 marca 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	133,7	137,3	30,9	29,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5,6	8,1	1,3	1,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(21,8)	(7,4)	(5,0)	(1,6)
IV. Zysk (strata) netto	(27,1)	(8,5)	(6,3)	(1,8)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6,8	(8,9)	1,6	(1,9)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20,7)	(110,1)	(4,8)	(23,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	90,5	92,2	20,9	19,6
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	76,6	(26,8)	17,7	(5,7)
IX. Aktywa	4 809,6	4 625,9	1 118,3	1 063,9
X. Zobowiązania długoterminowe	1 588,0	1 351,3	369,2	310,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 009,2	1 038,4	234,6	238,8
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 190,7	2 213,6	509,4	509,1
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	11,8
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)	(0,51)	(3,15)	(0,12)	(0,73)
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,77	43,22	9,94	9,94

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023
	Stan na 31 marca 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 31 marca 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	9,7	9,6	2,2	2,0
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(13,0)	11,7	(3,0)	2,5
III. Zysk (strata) brutto	(13,0)	11,7	(3,0)	2,5
IV. Zysk (strata) netto	(13,2)	9,2	(3,1)	2,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9,4)	(6,4)	(2,2)	(1,4)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34,8)	(4,1)	(8,1)	(0,9)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	134,7	10,3	31,2	2,2
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	90,5	(0,2)	20,9	0,0
IX. Aktywa	2 970,5	2 836,9	690,7	625,5
X. Zobowiązania długoterminowe	455,0	234,5	105,8	53,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	420,1	493,8	97,7	113,6
XII. Kapitał własny	2 095,4	2 108,6	487,2	485,0
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	11,8
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)	(0,26)	(1,17)	(0,06)	(0,27)
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	40,91	41,17	9,51	9,47

Powyższe dane finansowe za okres 3 miesięcy 31 marca 2024 roku i okres 3 miesięcy 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2024 roku: 4,3009 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR;

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku: 4,3211 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 2023 roku do 31 marca 2023 roku: 4,7005 PLN/EUR.

SPIS TREŚCI

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

3.1. Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN	33
3.2. Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	34
3.3. Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia	35
3.4. Wynik z najmu	35
3.5. Akwizycje i dezinwestycje	35
4. Działalność Grupy PHN	35
4.1. Najem	36
4.2. Działalność deweloperska	36
4.3. Działalność budowlana	36
4.4. Działalność pozostała	37
4.5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	37
5. Sytuacja finansowa Grupy PHN	37
5.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę	38
5.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	38
5.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	39
5.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	40
5.5. Segmentowa analiza wyników	41
5.6. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	43
6. Działalność operacyjna i inwestycyjna	43
6.1. Biurowe projekty inwestycyjne	43
6.2. Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	44
6.3. Logistyczne projekty inwestycyjne	46
7. Informacje o podmiotach powiązanych	46
7.1. Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	46
7.2. Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	46
8. Informacje o istotnych postępowaniach	46
9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	47
10. Pozostałe informacje	47
10.1. Akcjonariusze powyżej 5%	47
10.2. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	47
10.3. Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji	48
10.4. Inne istotne informacje	48

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2024 roku

	Nota	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 708,0	3 677,7
Rzeczowe aktywa trwałe	10	183,9	185,0
Wartości niematerialne		1,6	1,6
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	112,5	112,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	22,0	23,6
Długoterminowe aktywa finansowe	11	61,2	57,4
Pozostałe aktywa trwałe		6,6	6,5
Aktywa trwałe razem		4 095,8	4 063,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	238,7	205,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	229,4	194,9
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	1,3	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	60,4	52,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		179,5	102,9
Aktywa obrotowe razem		709,3	557,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	4,5	4,5
Aktywa razem		4 809,6	4 625,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(165,5)	(159,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(596,4)	(684,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(40,5)	(39,2)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17	(118,1)	(67,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(49,8)	(48,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(38,9)	(39,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(1 009,2)	(1 038,4)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(1 005,0)	(788,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(383,4)	(359,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	(143,9)	(143,0)
Rezerwy długoterminowe	20	(16,8)	(16,8)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(38,9)	(43,4)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 588,0)	(1 351,3)
Zobowiązania razem		(2 597,2)	(2 389,7)
Aktywa netto		2 212,4	2 236,2
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	2 126,7	2 126,7
Pozostałe kapitały rezerwowe		5,9	2,6
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	6,9	33,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 190,7	2 213,6
Udziały niekontrolujące		21,7	22,6
Kapitał własny ogółem		2 212,4	2 236,2
Pasywa razem		4 809,6	4 625,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	24	70,8	57,0
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(27,2)	(25,8)
Wynik z najmu		43,6	31,2
Przychody z działalności deweloperskiej	24	1,3	8,0
Koszty działalności deweloperskiej	26	(1,2)	(6,6)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,1	1,4
Przychody z działalności budowlanej	24	51,3	63,2
Koszty działalności budowlanej	26	(50,6)	(61,2)
Wynik na działalności budowlanej		0,7	2,0
Przychody z pozostałej działalności	24	10,3	9,1
Koszty pozostałej działalności	26	(10,5)	(9,5)
Wynik z pozostałej działalności		(0,2)	(0,4)
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(16,6)	(15,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(23,5)	(10,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		0,9	(0,4)
Pozostałe przychody	25	1,2	0,5
Pozostałe koszty	26	(0,6)	(0,6)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5,6	8,1
Przychody finansowe	28	9,7	4,8
Koszty finansowe	28	(37,1)	(20,3)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(21,8)	(7,4)
Podatek dochodowy	29	(5,3)	(1,1)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(27,1)	(8,5)
Zysk (strata) netto		(27,1)	(8,5)
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		0,3	(6,2)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		3,0	1,4
Pozostałe całkowite dochody		3,3	(4,8)
Całkowite dochody ogółem		(23,8)	(13,3)
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		(26,2)	(7,0)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,9)	(1,5)
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		(22,9)	(11,8)
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,9)	(1,5)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	(0,51)	(0,14)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2024 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 miesiące zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)		51,2	2 126,7	2,6	33,1	2 213,6	22,6	2 236,2
Zysk (strata) netto					(26,2)	(26,2)	(0,9)	(27,1)
Pozostałe całkowite dochody				3,3		3,3		3,3
Całkowite dochody ogółem				3,3	(26,2)	(22,9)	(0,9)	(23,8)
Emisja akcji								0,0
Stan na 31 marca 2024 roku (niebadane)		51,2	2 126,7	5,9	6,9	2 190,7	21,7	2 212,4
Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)		51,2	2 122,6	30,7	202,8	2 407,3	17,4	2 424,7
Zysk (strata) netto					(7,0)	(7,0)	(1,5)	(8,5)
Pozostałe całkowite dochody				(4,8)		(4,8)		(4,8)
Całkowite dochody ogółem				(4,8)	(7,0)	(11,8)	(1,5)	(13,3)
Emisja akcji							7,6	7,6
Stan na 31 marca 2023 roku (niebadane)		51,2	2 122,6	25,9	195,8	2 395,5	23,5	2 419,0

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(21,8)	(7,4)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		2,0	2,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		23,5	10,0
Wynik na zbyciu aktywów		0,0	(0,4)
Różnice kursowe netto		(7,5)	(4,0)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,2)	0,0
Koszty finansowania		35,1	17,7
Zmiana kapitału obrotowego	15	(15,7)	(22,7)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,2)	(3,6)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(9,4)	(1,9)
Inne korekty		3,0	1,4
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		6,8	(8,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,0	0,2
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(18,2)	(109,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,9)	(0,7)
Pożyczki		(1,6)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(20,7)	(110,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty		5,0	119,9
Obligacje		157,8	0,0
Kredyty		(41,6)	(10,6)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(4,7)	(0,6)
Koszty finansowania		(26,0)	(16,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		90,5	92,2
Przepływy pieniężne netto		76,6	(26,8)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		76,6	(26,8)
Środki pieniężne na początek okresu		102,9	88,4
Środki pieniężne na koniec okresu		179,5	61,6

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 jednostki zależne (łącznie „Grupa”). Podmiotem kontrolującym PHN S.A. na dzień bilansowy był Skarb Państwa.

PHN jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ok. 270 ha gruntów przeznaczonych pod projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy i Łężyicy. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na dzień 31 marca 2024 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w sprawozdaniu zarządu z działalności grupy kapitałowej (nota 2).

2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 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 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2024 roku.

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

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

4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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
Zmiany do MSR 21	Brak możliwości wymiany walut	1 stycznia 2025

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

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

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 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 2024 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe;
- ✓ zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego;
- ✓ zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – zmiany dotyczą ujawniania wpływu ustaleń finansowania dostawców na ich zobowiązania, przepływy pieniężne i ekspozycję na ryzyko płynności.

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

6. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej.

Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 299,9 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszty odsetek od obligacji płatne w ciągu roku od dnia bilansowego oraz obligacje serii B zapadające 10 grudnia 2024 roku wynoszące razem 264,0 mln PLN. Wartość emisji serii B wynosiła 325,0 mln PLN, jednak Grupa w 2023 roku podjęła decyzję o refinansowaniu

obligacji serii B zapadającej w grudniu 2024 roku w dwóch transzach. Pierwsza transza została przeprowadzona w marcu 2024 roku i Grupa wyemitowała 230 000 obligacji serii D o wartości 230,0 mln PLN, z których 72,2 mln PLN zostało opłaconych obligacjami serii B, przez co zmniejszyła się wartość obligacji serii B do 252,8 mln PLN. Kolejna transza planowana jest w drugiej połowie 2024 roku w zależności od warunków rynkowych;

- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 122,6 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 30 czerwca 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, co ma bezpośrednie przełożenie na proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała ofertę banku i posiada uzgodnione warunki finansowe. Prace prowadzone są bez opóźnień zgodnie z założonym harmonogramem;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 58,3 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 28 czerwca 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu, otrzymała oferty wstępne. Prace nad refinansowaniem przebiegają zgodnie z harmonogramem;
- ✓ kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 30 listopada 2024 roku. Na dzień 31 marca 2024 roku kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN. Podobnie jak w ubiegłych okresach, Grupa planuje przedłużyć okres dostępności tego finansowania o kolejny rok;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 14,8 mln EUR dotyczący finansowania projektu biurowego. Grupa prowadziła negocjacje z bankiem finansującym mające na celu uzgodnienie w zakresie obliczania kowenantów kredytowych. Prace zostały zakończone, a w efekcie zawartego porozumienia, spółka celowa dokonała częściowej spłaty finansowania w kwocie 1,0 mln EUR. Umowa kredytu inwestycyjnego zapada w pierwszym kwartale 2025 roku, a Grupa zakłada jego refinansowanie.

Dodatkowo Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami, gdzie posiada już wstępne oferty (z uzgodnionymi warunkami finansowymi) na refinansowanie ukończonych projektów nieruchomościowych, m.in. dotyczące:

- ✓ pozyskania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 20,0 mln EUR. Grupa posiada ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe, prowadzone są prace końcowe mające na celu uruchomienie finansowania, z którego wpływ środków zakładany jest w pierwszym półroczu 2024 roku;
- ✓ pozyskania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 40,0 mln PLN. Grupa posiada wstępną ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe i przewiduje wpływ środków w drugim półroczu 2024 roku.

W zakresie umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 31,5 mln EUR dotyczącej finansowania projektu biurowo-usługowego, Grupa prowadzi negocjacje z bankiem finansującym mające na celu wprowadzenie zmian w zakresie obliczania kowenantów kredytowych. W wyniku prowadzonych prac w dniu 22 kwietnia 2024 roku zawarty został aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, w ramach którego została dokonana dopłata do kapitału spółki celowej będącej kredytobiorcą w kwocie 5,0 mln PLN.

Zarząd uważa, że należności oraz nierozliczone nakłady wynikające z udziału najemców w wykonanych pracach aranżacyjnych w kwocie około 121,7 mln PLN są odzyskiwalne

Grupa posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec marca 2024 roku wyniosło 702,8 mln PLN. W ramach programu emisji obligacji, w dniu 5 marca 2024 roku, Spółka dokonała emisji 230 000 obligacji serii D w kwocie 230,0 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę również pomyślnie emisje obligacji w okresie ostatnich 12 miesięcy, dokładniej serii C w maju 2023 roku oraz serii D w marcu 2024 roku, a także uwzględniając bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji, Zarząd zakłada w prognozie przepływów refinansowanie pozostałych blisko 250,0 mln PLN obligacji serii B zapadających w grudniu 2024 roku, emisją nowej serii, a w związku z tym przejściowego zwiększenia wykorzystania Programu Emisji Obligacji.

Przy prowadzeniu prac nad pozyskaniem finansowania, Grupa analizuje i rozważa także zielone aspekty związane z finansowaniem, w tym także możliwości w zakresie emisji tzw. zielonych obligacji.

Grupa posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań oraz pozyskiwania środków na finansowanie działalności, a generowane przepływy finansowe z działalności operacyjnej umożliwiają pokrycie zapotrzebowania na wydatki związane z nakładami inwestycyjnymi projektów mieszkaniowych.

W ocenie Zarządu przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2024 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu.

Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, że nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości będą kontynuować działalność.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- ✓ wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze, inwestorstwo zastępcze.

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I kwartał 2024 roku

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

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i na dzień 31 marca 2024 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	70,8	1,3	68,7	10,3	0,0	(17,4)	133,7
Koszty działalności	(27,2)	(1,2)	(67,2)	(10,5)	0,0	16,6	(89,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	43,6	0,1	1,5	(0,2)	0,0	(0,8)	44,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,2)	(0,8)	(2,2)	(0,1)	(3,3)	0,0	(16,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(23,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(23,5)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,6	0,0	(0,7)	0,0	0,0	0,0	0,9
Pozostałe przychody	0,6	0,1	0,5	0,0	0,0	0,0	1,2
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	11,7	(0,6)	(1,0)	(0,4)	(3,3)	(0,8)	5,6
Przychody finansowe	10,3	0,0	0,0	0,2	0,0	(0,8)	9,7
Koszty finansowe	(34,8)	(0,2)	(0,2)	(2,6)	(0,1)	0,8	(37,1)
Podatek dochodowy	(6,6)	0,2	0,6	0,5	0,0	0,0	(5,3)
Wynik segmentu	(19,4)	(0,6)	(0,6)	(2,3)	(3,4)	(0,8)	(27,1)
Aktywa segmentu	4 012,1	399,3	109,8	168,9	119,8	(0,3)	4 809,6
Zobowiązania segmentu	2 221,9	162,9	90,8	98,0	23,6	0,0	2 597,2
Nakłady inwestycyjne	19,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,4	1,3	0,4	0,0	2,1

Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2023 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	57,0	8,0	76,5	9,1	0,0	(13,3)	137,3
Koszty działalności	(25,9)	(7,0)	(73,4)	(9,5)	0,0	12,7	(103,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	31,1	1,0	3,1	(0,4)	0,0	(0,6)	34,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,8)	(1,1)	(1,9)	(0,2)	(2,6)	0,0	(15,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(10,4)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	(10,0)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,4)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,4)
Pozostałe przychody	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Pozostałe koszty	(0,3)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	10,4	0,0	1,2	(0,7)	(2,6)	(0,2)	8,1
Przychody finansowe	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,4)	4,8
Koszty finansowe	(17,0)	(0,1)	(0,6)	(4,0)	0,0	1,4	(20,3)
Podatek dochodowy	(2,1)	0,0	(0,4)	0,9	0,5	0,0	(1,1)
Wynik segmentu	(2,5)	(0,1)	0,2	(3,8)	(2,1)	(0,2)	(8,5)
Aktywa segmentu	3 976,2	358,9	97,0	166,1	29,5	(1,8)	4 625,9
Zobowiązania segmentu	2 070,9	111,2	87,0	93,4	27,2	0,0	2 389,7
Nakłady inwestycyjne	53,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53,7
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1	1,6	0,3	0,0	2,0

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 692,0	3 665,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	16,0	12,6
Stan na koniec okresu	3 708,0	3 677,7

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 677,7	3 735,3
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	19,7	53,7
Skapitalizowane koszty finansowe	0,0	8,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(23,5)	(10,0)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	34,1	9,7
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	0,0	(19,5)
Stan na koniec okresu	3 708,0	3 777,5

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 3,4 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2024 roku oraz 44,8 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie 16,3 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2024 roku oraz 8,9 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 312,2	3 318,4
Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane rozłącznie	394,2	359,9
Wakacje czynszowe	(14,4)	(13,2)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	16,0	12,6
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 708,0	3 677,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	70,8	57,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(27,2)	(25,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(23,5)	(10,0)
Stan na koniec okresu	20,1	21,2

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	185,0	201,9
Nabycie	0,9	1,0
Amortyzacja	(2,0)	(2,0)
Przeniesienie do wartości niematerialnych i prawnych	0,0	(0,8)
Stan na koniec okresu	183,9	200,1

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) w kwocie 12,6 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	60,4	52,8
Kaucje	4,5	4,9
Depozyty zablokowane	41,5	32,0
Instrumenty pochodne	0,4	0,8
Rachunki powiernicze	14,0	15,1
Długoterminowe aktywa finansowe	61,2	57,4
Kaucje	6,8	7,2
Depozyty zablokowane	32,2	30,4
Instrumenty pochodne	9,6	8,9
Pożyczki udzielone	12,6	10,9
Stan na koniec okresu	121,6	110,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	238,7	205,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	77,0	76,5
Produkcja w toku	139,7	106,3
Wyroby gotowe	0,1	1,6
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	21,9	21,5
Długoterminowe zapasy deweloperskie	112,5	112,1
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	109,6	109,6
Produkcja w toku	1,0	1,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,9	1,5
Zapasy deweloperskie	351,2	318,0

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	318,0	243,8
Nakłady na budowę	33,4	13,7
Zbycie lokali	(0,9)	(9,3)
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,7	0,8
Stan na koniec okresu	351,2	249,0

13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50% udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.). Na mocy tej umowy spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. stała się jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,2 mln PLN. W ramach rozliczenia szacowany wpływ transakcji zbycia na wynik Grupy to 0,2 mln PLN. Za okres 3 miesięcy 2023 roku kończących się 31 marca 2023 roku spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. odnotowała stratę w wysokości 1,2 mln PLN. Za okres 3 miesięcy 2024 roku kończących się 31 marca 2024 roku spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. odnotowała stratę w wysokości 2,0 mln PLN.

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	229,4	204,4	25,0	194,9	163,3	31,6
Należności handlowe	185,1	185,1	0,0	56,8	56,8	0,0
Należności publicznoprawne	16,2	0,0	16,2	19,8	0,0	19,8
Wakacje czynszowe	10,8	10,8	0,0	9,3	9,3	0,0
Przedpłaty	6,2	0,0	6,2	10,6	0,0	10,6
Aktywo z tytułu umów	2,6	0,0	2,6	1,2	0,0	1,2
Pozostałe należności	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe aktywa	8,1	8,1	0,0	96,8	96,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,3	0,0	1,3	1,0	0,0	1,0
Należności razem	230,7	204,4	26,3	195,9	163,3	32,6

	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Stan należności handlowych brutto	228,8	100,0
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(43,7)	(43,2)
Stan należności handlowych netto	185,1	56,8

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	43,2	47,0
Utworzenie odpisu	1,2	1,3
Rozwiązanie odpisu	(0,7)	(0,9)
Wykorzystanie odpisu	0,0	(0,2)
Stan na koniec okresu	43,7	47,2

15. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyjaśnienie niektórych korekt przepływów z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(36,5)	(3,6)
Zmiana stanu należności	(31,2)	(17,5)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(1,5)	60,6
Zmiana stanu zobowiązań	54,0	(62,8)
Zmiana stanu rezerw	(0,5)	0,6
Razem	(15,7)	(22,7)

	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	2,1	4,6

16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku nie nastąpiły zmiany stanu aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	596,4	596,4	0,0	684,1	684,1	0,0
Kredyty	296,3	296,3	0,0	337,2	337,2	0,0
Obligacje	299,9	299,9	0,0	346,6	346,6	0,0
Pożyczki	0,2	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0
Leasing	40,5	40,5	0,0	39,2	39,2	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,9	0,9	0,0	1,0	1,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	39,6	39,6	0,0	38,2	38,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	165,5	146,4	19,1	159,5	146,4	13,1
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	80,3	80,3	0,0	93,3	93,3	0,0
Kaucje otrzymane	32,1	32,1	0,0	32,1	32,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	19,1	0,0	19,1	13,1	0,0	13,1
Zobowiązanie z tytułu umów	9,9	9,9	0,0	8,7	8,7	0,0
Instrumenty pochodne	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23,9	23,9	0,0	12,3	12,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	49,8	0,0	49,8	48,9	0,0	48,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	118,1	0,0	118,1	67,3	0,0	67,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem	970,3	783,3	187,0	999,0	869,7	129,3
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	1 005,0	1 005,0	0,0	788,6	788,6	0,0
Kredyty	574,4	574,4	0,0	573,8	573,8	0,0
Obligacje	415,2	415,2	0,0	199,6	199,6	0,0
Pożyczki	15,4	15,4	0,0	15,2	15,2	0,0
Leasing	383,4	383,4	0,0	359,5	359,5	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,9	0,9	0,0	0,7	0,7	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	382,5	382,5	0,0	358,8	358,8	0,0
Pozostałe	38,9	38,9	0,0	43,4	43,4	0,0
Kaucje otrzymane	29,2	29,2	0,0	30,4	30,4	0,0
Instrumenty pochodne	5,4	5,4	0,0	9,4	9,4	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4,3	4,3	0,0	3,6	3,6	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 427,3	1 427,3	0,0	1 191,5	1 191,5	0,0
Zobowiązania razem	2 397,6	2 210,6	187,0	2 190,5	2 061,2	129,3

18. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2024 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (870,7 mln PLN), obligacje korporacyjne (715,1 mln PLN) oraz pożyczki (15,6 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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

Dnia 18 marca 2024 roku PHN SPV 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu z dnia 1 września 2014 roku wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 czerwca 2024 roku.

W dniu 5 marca 2024 roku spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wyemitowała 230 000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 230 000 000 PLN – obligacje wyemitowane w ramach programu emisji obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1 000 000 000 PLN w każdym momencie trwania programu, w trybie oferty publicznej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalano w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,90%.

Ponadto Spółka w dniu 5 marca 2024 roku nabyła w celu umorzenia 72 176 obligacji własnych serii B, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2020 roku, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Łączna wartość nominalna transakcji wyniosła 72 176 000 PLN.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 472,7	1 348,8
Zaciągnięcie finansowania	235,0	119,9
Odsetki naliczone	31,9	22,7
Splata kapitału	(113,8)	(10,6)
Splata odsetek	(16,2)	(7,3)
Niezrealizowane różnice kursowe	(8,2)	(4,0)
Konwersja kapitału na kapitał mniejszości	0,0	(7,6)
Stan na koniec okresu	1 601,4	1 461,9

19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 52,1 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2024 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 1,3 mln PLN. W okresie 3 miesięcy 2023 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 9,2 mln PLN.

20. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	27,8	9,8	18,0	27,1	9,8	17,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	5,9	3,2	2,7	5,7	3,2	2,5
Świadczenia pracownicze	6,2	2,9	3,3	6,4	2,8	3,6
Pozostałe	15,8	0,9	14,9	17,0	1,0	16,0
Razem	55,7	16,8	38,9	56,2	16,8	39,4

21. Kapitał podstawowy

	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
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.

22. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2024 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 195,9 mln PLN.

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 marca 2024 roku w kwocie 6,9 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 33,1 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku w związku z poniesieniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2024 roku straty netto przypadającej akcjonariuszom Jednostki Dominującej w kwocie 26,2 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	70,8	57,0
Przychody z działalności deweloperskiej	1,3	8,0
Przychody z działalności budowlanej	51,3	63,2
Przychody z pozostałych działalności	10,3	9,1
<i>Działalność hotelowa</i>	7,4	8,0
<i>Pozostałe</i>	2,9	1,1
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	133,7	137,3

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Polska	120,5	116,4
<i>Najem</i>	70,8	57,0
<i>Działalność deweloperska</i>	1,3	8,0
<i>Działalność budowlana</i>	38,1	42,3
<i>Pozostała działalność</i>	10,3	9,1
Niemcy	13,2	20,9
<i>Działalność budowlana</i>	13,2	20,9
Razem przychody	133,7	137,3

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Odszkodowania	1,0	0,1
Pozostałe	0,2	0,4
Pozostałe przychody razem	1,2	0,5

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	27,2	25,8
Koszty działalności deweloperskiej	1,2	6,6
Koszty działalności budowlanej	50,6	61,2
Koszty pozostałych działalności	10,5	9,5
<i>Działalność hotelowa</i>	8,3	8,2
<i>Pozostałe</i>	2,2	1,3
Koszty działalności operacyjnej razem	89,5	103,1

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Odszkodowania i kary	0,1	0,1
Zawiązanie rezerw	0,0	0,1
Pozostałe	0,5	0,4
Pozostałe koszty razem	0,6	0,6

27. Koszty według rodzaju

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Amortyzacja	2,1	2,0
Zużycie materiałów i energii	23,8	38,5
Usługi obce	91,3	60,9
Podatki i opłaty	7,6	6,3
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	26,4	24,8
Pozostałe koszty rodzajowe	8,3	6,3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,1	0,1
Zmiana stanu produktów	(53,5)	(20,2)
Koszty działalności operacyjnej razem	106,1	118,7
Koszty administracyjne	(15,8)	(14,3)
Koszty sprzedaży	(0,8)	(1,3)
Koszt własny sprzedaży	89,5	103,1

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przychody odsetkowe	1,7	1,5
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,4	0,3
<i>Inne odsetki</i>	1,3	1,2
Różnice kursowe	7,8	2,8
Pozostałe przychody finansowe	0,2	0,5
Przychody finansowe razem	9,7	4,8

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Koszty finansowania	35,1	17,4
<i>Kredyty i pożyczki</i>	16,6	10,9
<i>Leasing</i>	4,0	3,1
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	14,5	3,4
Różnice kursowe	0,3	0,9
Pozostałe koszty finansowe	1,7	2,0
Koszty finansowe razem	37,1	20,3

W pozostałych kosztach finansowych ujęto głównie odsetki od zobowiązania podatkowego opisanego w nocie nr 29 w kwocie 1,0 mln PLN.

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Podatek bieżący	(2,8)	(8,2)
Podatek odroczony	(2,5)	7,1
Podatek dochodowy	(5,3)	(1,1)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2024	23,6	(143,0)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(1,6)	(0,9)
31 marca 2024 niebadane	22,0	(143,9)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2023	58,8	(143,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	5,1	2,0
31 marca 2023 niebadane	63,9	(141,3)

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wy wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 31 marca 2024 roku wartość zobowiązania to 49,1 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 20,4 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość zobowiązania to 48,1 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 19,4 mln PLN.

30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	(26,2)	(7,0)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(0,51)	(0,14)

31. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o niuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 15,4 mln PLN.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	27,3	18,1

Rozliczone koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Koszty do Skarbu Państwa	8,7	7,4

Zobowiązania	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Zobowiązania do Skarbu Państwa	573,0	588,4

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,0	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,1
Razem	1,6	1,1

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) o saldzie na dzień bilansowy 12,6 mln PLN.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2024 roku.

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

JEDNOSTKOWA KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2024 roku

	31 marca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,4	1,6
Wartości niematerialne	0,2	0,1
Udziały w jednostkach zależnych	2 143,3	2 143,3
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	159,8	174,5
Aktywa trwałe razem	2 304,7	2 319,5
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	3,8	5,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	570,8	511,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	91,2	0,7
Aktywa obrotowe razem	665,8	517,4
Aktywa razem	2 970,5	2 836,9
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(10,7)	(13,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	(409,2)	(480,4)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(420,1)	(493,8)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(446,4)	(225,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7,3)	(7,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(0,8)	(1,5)
Rezerwy długoterminowe	(0,5)	(0,6)
Zobowiązania długoterminowe razem	(455,0)	(234,5)
Zobowiązania razem	(875,1)	(728,3)
Aktywa netto	2 095,4	2 108,6
Kapitały		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	186,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	(72,9)	(59,7)
Kapitał własny ogółem	2 095,4	2 108,6
Pasywa razem	2 970,5	2 836,9

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,7	9,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(11,7)	(10,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(1,6)
Przychody finansowe	12,6	32,2
Koszty finansowe	(19,8)	(15,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,9)	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	(10,1)	13,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,9)	(2,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(13,0)	11,7
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(13,0)	11,7
Podatek dochodowy	(0,2)	(2,5)
Zysk (strata) netto	(13,2)	9,2
Całkowite dochody ogółem	(13,2)	9,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	(0,26)	0,18

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)	51,2	1 930,8	186,3	(59,7)	2 108,6
Zysk (strata) netto za okres				(13,2)	(13,2)
Całkowite dochody ogółem za okres				(13,2)	(13,2)
Stan na 31 marca 2024 roku (niebadane)	51,2	1 930,8	186,3	(72,9)	2 095,4
Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)	51,2	1 930,8	185,8	4,6	2 172,4
Zysk (strata) netto za okres				9,2	9,2
Całkowite dochody ogółem za okres				9,2	9,2
Stan na 31 marca 2023 roku (niebadane)	51,2	1 930,8	185,8	13,8	2 181,6

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2024 niebadane	31 marca 2023 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(13,0)	11,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		
Amortyzacja	0,2	0,2
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	0,0	1,6
Różnice kursowe netto	0,4	0,1
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(12,4)	(15,0)
Koszty finansowania	15,2	14,6
Zmiana kapitału obrotowego	(1,8)	(2,3)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	0,1
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	2,0	(17,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9,4)	(6,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,2
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	23,7	33,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej	2,9	5,0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	0,0
Pożyczki	(61,3)	(42,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34,8)	(4,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	9,5	11,9
Obligacje	157,8	0,0
Kredyty i pożyczki	(30,5)	(1,2)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(0,1)	(0,1)
Koszty finansowania	(2,0)	(0,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	134,7	10,3
Przepływy pieniężne netto	90,5	(0,2)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	90,5	(0,2)
Środki pieniężne na początek okresu	0,7	0,9
Środki pieniężne na koniec okresu	91,2	0,7

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Teresa Żołądek
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
finansowego

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU



G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

1.1. O Grupie PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN” lub „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ok. 270 ha gruntów przeznaczonych pod projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy i Łęczycy. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,5 mld PLN

Liczba nieruchomości



152 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



500 tys. mkw.

Grunty inwestycyjne



270 ha

1.2. Model biznesowy

PHN realizuje cele biznesowe, kontynuując program inwestycyjny w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych oraz logistycznych. Grupa PHN utrzymuje dyscyplinę kosztową, stabilny poziom zadłużenia oraz zbilansowany portfel biznesowy. Jednym z kluczowych celów biznesowych Grupy PHN jest dalsza dywersyfikacja profilu działalności.

Kluczowe działania Grupy PHN:

KLUCZOWE DZIAŁANIA GRUPY PHN	
<p>KLUCZOWE DZIAŁANIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Realizacja programu inwestycyjnego Wynajem istniejących nieruchomości Komercjalizacja projektów komercyjnych i sprzedaż mieszkań Optymalizacja portfela nieruchomości (akwizycje i dezinwestycje) Rozbudowa i wykorzystanie banku ziemi Zarządzanie portfelem nieruchomości 	<p>KLUCZOWE ZASOBY</p> <ul style="list-style-type: none"> Portfel ponad 150 nieruchomości o wartości 3,5 mld PLN Ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu Ponad 270 ha gruntów inwestycyjnych Wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości Wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami Stabilna pozycja finansowa
<p>KLUCZOWE SEGMENTY</p> <ul style="list-style-type: none"> Biura - przeważająca część portfela nieruchomości Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) Pozostałe <ul style="list-style-type: none"> Logistyka (z partnerami lub w formule BTS) Hotele (własne i we współpracy) Handel (w formule BTS dla wybranych najemców) 	<p>KLUCZOWE WARTOŚCI</p> <ul style="list-style-type: none"> Doskonałe lokalizacje, w tym w centrach miast Zdywersyfikowany profil działalności Szeroki zasób zróżnicowanych powierzchni najmu Atrakcyjna oferta mieszkań na sprzedaż Status spółki publicznej Stabilny akcjonariat (ponad 72% akcji posiada Skarb Państwa)

1.3. Strategia Grupy PHN

Grupa PHN koncentruje działania na realizacji celu strategicznego, jakim jest wzrost jej wartości. Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu opracowanie długoterminowych kierunków rozwoju Grupy PHN, które będzie chciał zakomunikować interesariuszom Spółki do końca bieżącego roku.

2. Struktura Grupy PHN

Grupa PHN składa się ze spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie i jej spółek zależnych:

STRUKTURA GRUPY PHN	Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
	31.03.2024	31.12.2023
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
8. MARINA MOŁO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
9. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
11. PHN 4 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
15. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
17. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
18. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
20. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
21. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
22. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
23. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
24. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
27. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I kwartał 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

28. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
48. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O. (dawniej PHN PROPERTY MANAGEMENT PHN K SP. Z O. O. S.K.A.)	75%	75%
49. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
50. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	100%	100%
55. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:		
1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM” S.A.	82,99%	82,99%
2. ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	50,00%	50,00%

3. Portfel nieruchomości Grupy PHN

Portfel nieruchomości Grupy PHN został zaprezentowany przy uwzględnieniu następujących założeń:

- 1) wartość godziwa nieruchomości nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16,
- 2) nieruchomość Regent Warsaw Hotel pokazana jest w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów,
- 3) portfel nie uwzględnia nieruchomości w Zgorzelcu, na której realizowana jest inwestycja logistyczna w ramach JV,
- 4) wartości NOI i YIELD nie uwzględniają nieruchomości Chemobudowy Kraków i nieruchomości Regent Warsaw Hotel.

3.1. Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 31 marca 2024 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 152 wydzielone biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 493,3 mln PLN. W ramach tego portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie, w związku z czym nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 137 Łączna wartość: 3 314,2 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 15 Łączna wartość: 179,1 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 16 Łączna wartość: 102,3 mln PLN
152 nieruchomości 3 493,3 mln PLN		16 nieruchomości 102,3 mln PLN

Pod względem planowanych działań Grupa PHN dzieli portfel nieruchomości na następujące segmenty: pozostające w portfelu (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby), do optymalizacji (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w zapasach oraz aktywach do sprzedaży), projekty inwestycyjne (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby) oraz na sprzedaż (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych i aktywach do sprzedaży).

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN pod względem planowanych działań:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 41 Łączna wartość: 2 484,7 mln PLN NOI 1Q 2024: 39,0 mln PLN YIELD 1Q 2024: 6,6% GLA: 312 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 37 Łączna wartość: 231,8 mln PLN NOI 1Q 2024: 0,7 mln PLN YIELD 1Q 2024: 1,3% GLA: 53 tys. mkw.
PROJEKTY INWESTYCYJNE	NA SPRZEDAŻ
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 57 Łączna wartość: 742,0 mln PLN NOI 1Q 2024: 3,0 mln PLN YIELD 1Q 2024: 1,7% GLA: 130 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 17 Łączna wartość: 34,8 mln PLN NOI 1Q 2024: 0,3 mln PLN YIELD 1Q 2024: 3,7% GLA: 6 tys. mkw.

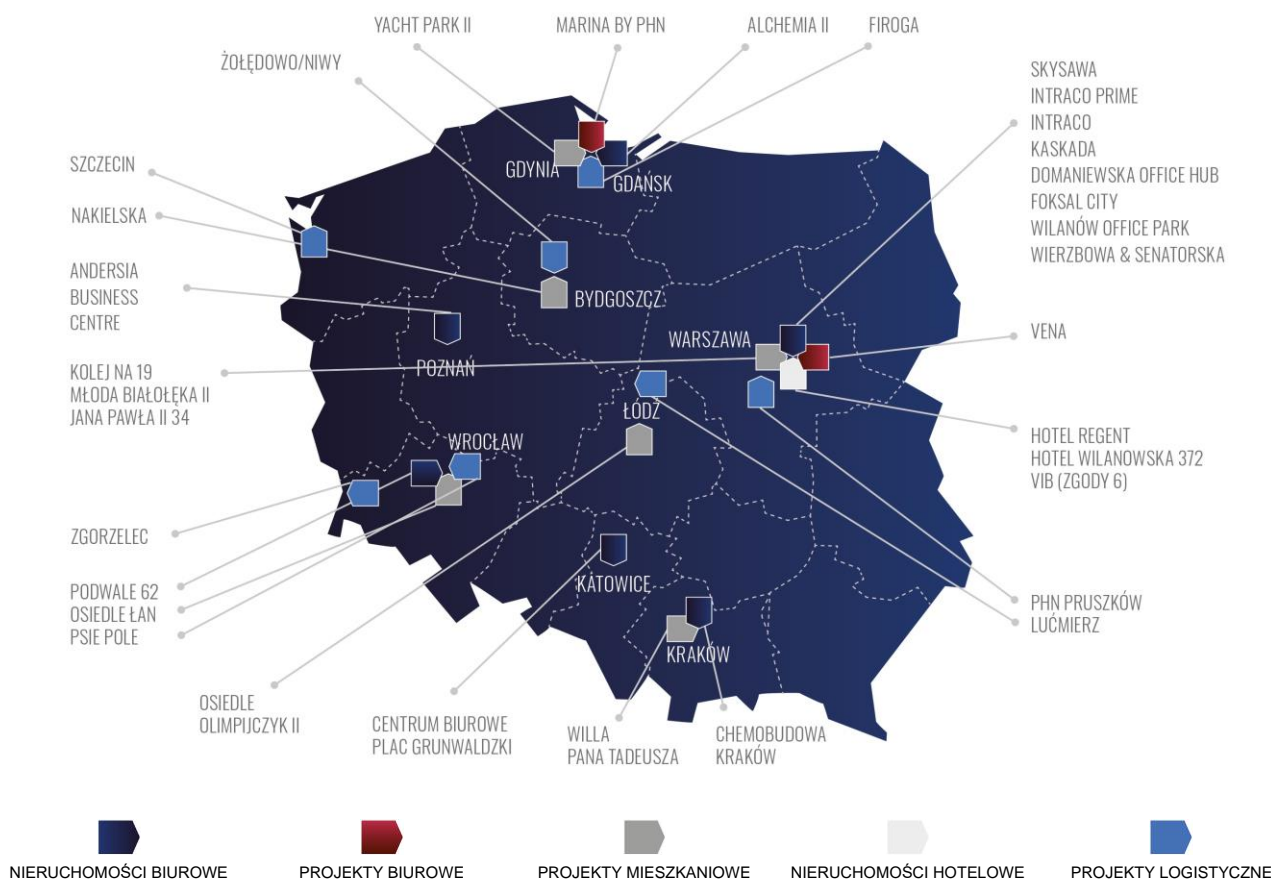
TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	625 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	226 mln PLN	25 500 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	214 mln PLN	28 150 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	160 mln PLN	12 900 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	132 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	131 mln PLN	14 500 mkw.
7. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	122 mln PLN	17 500 mkw.
8. INTRACO	Warszawa	120 mln PLN	28 000 mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	92 mln PLN	8 000 mkw.
10. FOKSAL CITY	Warszawa	42 mln PLN	3 400 mkw.
		1 864 mln PLN	189 650 mkw.

3.2. Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

PHN prowadzi działalność w całej Polsce, przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy i Łęczycy.

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:



3.3. Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

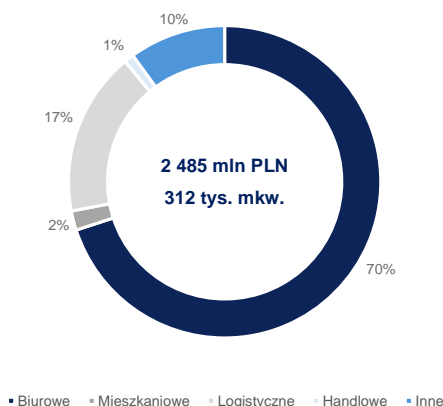
Na dzień 31 marca 2024 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

- 421 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 41 tys. mkw. powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. mkw. powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

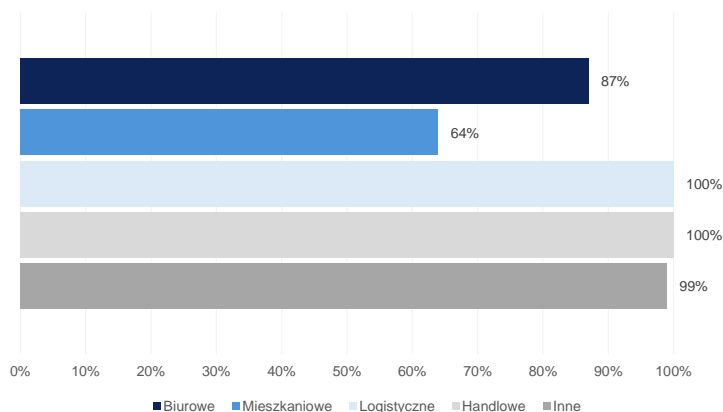
Wskaźnik poziomu wynajęcia na 31 marca 2024 roku wynosił 81% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 312 tys. mkw., a wskaźnik poziomu wynajęcia 89,2%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu wg wykorzystania

(% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu (% powierzchni)



3.4. Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN osiągnęły wynik z najmu w wysokości 43,1 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 39,0 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 0,7 mln PLN, segment projekty inwestycyjne 3,0 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 0,3 mln PLN.

3.5. Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku Grupa PHN podpisała przedwstępną umowę sprzedaży lokalu usługowego przy ul. Kostrzewskiego w Warszawie. Planowany termin sprzedaży to II kwartał 2024 roku.

4. Działalność Grupy PHN

Grupa PHN konsekwentnie wzmocnia swoją pozycję w różnych segmentach rynku. Spółka zbudowała silną pozycję na rynku biurowym, a także zaczęła dynamicznie rozwijać działalność w segmencie mieszkaniowym i magazynowym. Dzięki strategii dywersyfikacji, Grupa PHN może elastycznie reagować na zmiany sytuacji na rynku, co pozwala jej na osiągnięcie stabilnych wyników finansowych. W celu maksymalizacji zysku Grupa PHN realizuje restrukturyzację portfela nieruchomości obejmującą:

- 1) realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i innych),
- 2) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- 3) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych działek,
- 4) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności,
- 5) akwizycję nieruchomości.

Pod względem biznesowym Grupa PHN jest aktywna w następujących segmentach rynku:

Główne segmenty działalności:

- rynek biurowy – wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz realizacja nowych inwestycji komercyjnych,
- rynek mieszkaniowy – realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań.

Pozostałe segmenty działalności:

- rynek logistyczny – wynajem istniejących obiektów oraz realizacja nowych inwestycji logistycznych,
- rynek budowlany – działalność z zakresu generalnego wykonawstwa,
- rynek hotelowy – właściciel lub współwłaściciel obiektów hotelowych i dzierżawa istniejących obiektów.

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

- 1) najem – świadczenie usług wynajmu i zarządzania nieruchomościami (biurowymi, handlowymi, logistycznymi itp.),
- 2) działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 3) działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa i realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- 4) działalność pozostała – świadczenie usług hotelowych.

4.1. Najem

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, wynajem powierzchni handlowej, wynajem powierzchni magazynowej, wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej, a także usługi dodatkowe – wynajem biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic. W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKASAWA, INTRACO Prime, INTRACO, Kaskada, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub, Wierzbowa & Senatorska oraz Foksal City. Grupa PHN realizuje także nowe projekty biurowe, aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. W przygotowaniu znajduje się inwestycja MARINA by PHN w Gdyni. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada także akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Grupa PHN dysponuje także głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni, gdzie kieruje ofertę głównie do przewoźników morskich. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

4.2. Działalność deweloperska

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Do końca 2023 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe - kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk I w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie oraz Młoda Białołęka I w Warszawie. Obecnie w budowie jest pięć inwestycji mieszkaniowych tj. KOLEJNA 19, Osiedle ŁAN, Młoda Białołęka II, Osiedle Olimpijczyk II oraz Willa Pana Tadeusza. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek ponad 750 mieszkań w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Krakowie. W najbliższych miesiącach Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się kilkietapowy projekt w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej, kameralne inwestycje w Śródmieściu Warszawy oraz pierwszy etap inwestycji w Łęczycy, a także kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni.

4.3. Działalność budowlana

Model biznesowy Grupy PHN zakłada rozszerzanie kompetencji własnych, dlatego też do Grupy PHN pod koniec 2019 roku została włączona firma budowlana - Chemobudowa Kraków, która wzmocniła strukturę Grupy PHN i zapewniła ściślejszą synergję między spółkami. Dzięki włączeniu Chemobudowy Kraków, Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego

wykonawstwa. Chemobudowa Kraków nie tylko realizuje projekty dla Grupy PHN, ale z powodzeniem rozwija działalność własną (czego przykładem jest projekt mieszkaniowy Willa Pana Tadeusza), jak również działalność na rzecz podmiotów trzecich – są to szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

4.4. Działalność pozostała

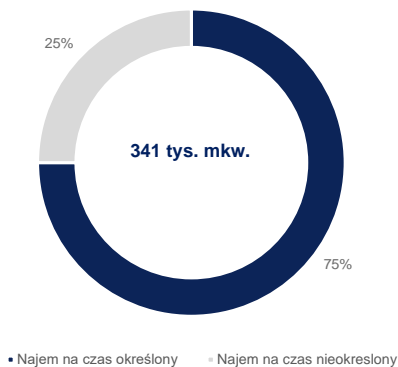
W ramach działalności pozostałej, Grupa PHN świadczy usługi hotelowe m.in. w Hotelu Regent w Warszawie (we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym) oraz w Hotelu Alf w Krakowie należącym do Chemobudowy Kraków. Grupa PHN prowadzi także działalność w marinie jachtowej oraz świadczy usługi inwestorstwa zastępczego.

4.5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

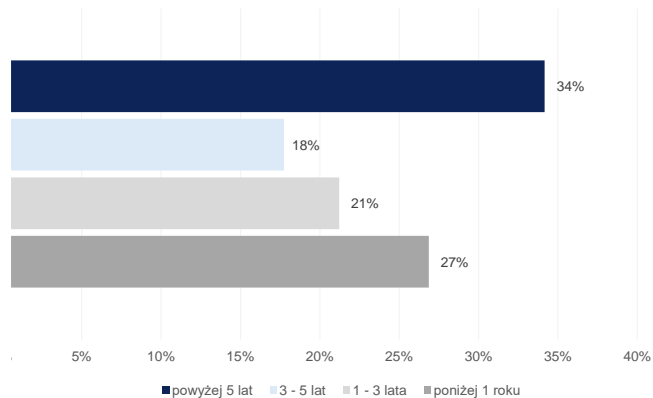
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa PHN posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Jedna ze spółek z Grupy PHN prowadzi działalność budowlaną na terenie Niemiec.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

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy PHN cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa PHN nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony.

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy
(% powierzchni wynajętej)



Struktura umów najmu na czas określony
(% wynajętej powierzchni na czas określony)



5. Sytuacja finansowa Grupy PHN

W I kwartale 2024 roku rynek nieruchomości charakteryzowała względna stabilizacja. W I kwartale 2024 roku całkowity popyt na biura uległ obniżeniu, z uwagi na sfinalizowanie umów pod koniec ubiegłego roku. Jednak współczynnik pustostanów nie wykazał większych wahań w stosunku do IV kwartału 2023 roku.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 7,7 mln PLN i była niższa o 2,4 mln PLN (-23,8%) względem I kwartału 2023 roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania i kary w segmencie najmu) wyniosła 30,7 mln PLN i była wyższa o 10,8 mln PLN względem I kwartału 2023 roku (54,3%).

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa PHN zatrudniała 610 osób.

Przychody z najmu



70,8 mln PLN

Wynik z najmu



43,6 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



27,6 mln PLN

Skorygowana EBITDA



30,7 mln PLN

5.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w I kwartale 2024 roku, oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale należy podzielić na czynniki zewnętrzne (makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy PHN) oraz czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy PHN poprzez plany działania i realizację celów.

Czynniki zewnętrzne:

- sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości, mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów nieruchomości Grupy PHN,
- koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- zmiana kursu euro względem złotego.

Czynniki wewnętrzne:

- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- podatek dochodowy.

5.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku ich wartość zwiększyła się o 30,3 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-23,5 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (3,4 mln PLN)
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (16,3 mln PLN),
- zmianą wysokości opłat za użytkowanie wieczyste (34,1 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku o kwotę 1,1 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 2,0 mln PLN oraz nabyciem w kwocie 0,9 mln PLN. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmalały w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku o 1,6 mln PLN głównie w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową rezerw oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku zwiększyły się o 151,8 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 76,6 mln PLN,
- zwiększenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (34,5 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich (32,8 mln PLN) z tytułu poniesionych nakładów,
- zwiększenie poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (7,6 mln PLN) z tytułu wzrostu stanu depozytów zablokowanych.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku zmniejszyła się o 22,9 mln PLN, w efekcie poniesienia straty netto w wysokości 26,2 mln PLN powiększonej o pozostałe całkowite dochody 3,3 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2024 roku zwiększył się o 236,7 mln PLN w wyniku:

- zwiększenia zadłużenia z tytułu obligacji (215,6 mln PLN),
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (23,9 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (0,9 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (4,5 mln PLN).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I kwartał 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 29,2 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (87,7 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (0,5 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (6,0 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (50,8 mln PLN).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa	4 809,6	4 625,9	4,0%
Aktywa trwałe	4 095,8	4 063,9	0,8%
Nieruchomości inwestycyjne	3 708,0	3 677,7	0,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	183,9	185,0	-0,6%
Aktywa obrotowe	709,3	557,5	27,2%
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	238,7	205,9	15,9%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	229,4	194,9	17,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	239,9	155,7	54,1%
Pasywa	4 809,6	4 625,9	4,0%
Kapitał własny	2 212,4	2 236,2	-1,1%
Zobowiązania razem	-2 597,2	-2 389,7	8,7%
Zobowiązania długoterminowe	-1 588,0	-1 315,3	20,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	-1 009,2	-1 038,4	-2,8%
Aktywa netto	2 212,4	2 236,2	-1,1%

Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)

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.

Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)	31.03.2024	31.12.2023	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,4%	38,2%	0,2 p.p.
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,9	4,8	-18,8%

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 marca 2024 roku kształtował się na poziomie 38,4 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,9.

5.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I kwartale 2024 roku Grupa PHN odnotowała stratę netto na poziomie 27,1 mln PLN. Wynik był o 18,6 mln PLN niższy niż w I kwartale 2023 roku głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 12,4 mln PLN, wynikającego głównie ze wzrostu przychodów z najmu z nowej powierzchni,
- niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 1,3 mln PLN,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 0,2 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych w I kwartale 2024 roku,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I kwartał 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 1Q 2024 roku niższy o 13,5 mln niż 1Q 2023 roku),
- wyższego o 0,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów,
- niższego wyniku z działalności finansowej o 11,9 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów odsetkowych i różnic kursowych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3 miesiące zakończone		
	31.03.2024	31.03.2023	Zmiana
Przychody operacyjne	133,7	137,3	-2,6%
Koszty operacyjne	-89,5	-103,1	-13,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	44,2	34,2	29,2%
Koszty administracyjne i sprzedaży	-16,6	-15,6	6,4%
Zysk netto ze sprzedaży	27,6	18,6	48,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	-23,5	-10,0	135,0%
Zysk operacyjny	5,6	8,1	-30,9%
Zysk netto	-27,1	-8,5	218,8%
EBITDA	7,7	10,1	-23,8%
Skorygowana EBITDA	30,7	19,9	54,3%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6,8	-8,9	-176,4%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-20,7	-110,1	-81,2%
Przyływy pieniężne z działalności finansowej	90,5	92,2	-1,8%

5.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2024 roku Grupa PHN wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 6,8 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia straty brutto w kwocie 21,8 mln PLN skorygowanej o operacje niepieniężne w kwocie 46,5 mln PLN,
- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 15,7 mln PLN,
- zapłaty 2,2 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2024 roku w kwocie 20,7 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 18,2 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,9 mln PLN,
- udzielonych pożyczek w kwocie 1,6 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 90,5 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 5,0 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 157,8 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 46,3 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 26,0 mln PLN.

5.5. Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2024	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży	133,7	137,3
Koszty działalności	-89,5	-103,1
Wynik brutto ze sprzedaży	44,2	34,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	-16,6	-15,6
Wynik netto ze sprzedaży	27,6	18,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	-23,5	-10,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,9	-0,4
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	1,2	0,5
Pozostałe koszty	-0,6	-0,6
Wynik z działalności operacyjnej	5,6	8,1
Amortyzacja	2,1	2,0
EBITDA	7,7	10,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	23,5	10,0
Odszkodowania i kary	-0,5	-0,1
Skorygowana EBITDA	30,7	19,9

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2024	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży	70,8	57,0
Koszty działalności	-27,2	-25,8
Wynik brutto ze sprzedaży	43,6	31,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	-10,2	-9,8
Wynik netto ze sprzedaży	33,4	21,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	-23,5	-10,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,6	-0,4
Pozostałe przychody	0,6	0,2
Pozostałe koszty	-0,4	-0,3
Wynik z działalności operacyjnej	11,7	10,9
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	11,7	10,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	23,5	10,0
Odszkodowania i kary	-0,5	-0,1
Skorygowana EBITDA	34,7	20,7

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I kwartał 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q 2024	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży	1,3	8,0
Koszty działalności	-1,2	-6,6
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	1,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	-0,8	-1,1
Wynik netto ze sprzedaży	-0,7	0,3
Pozostałe przychody	0,1	0,2
Pozostałe koszty	0,0	-0,1
Wynik z działalności operacyjnej	-0,6	0,4
EBITDA	-0,6	0,4
Skorygowana EBITDA	-0,6	0,4

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1Q 2024	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży	51,3	63,2
Koszty działalności	-50,6	-61,2
Wynik brutto ze sprzedaży	0,7	2,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	-2,2	-1,9
Wynik netto ze sprzedaży	-1,5	0,1
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	-0,7	0,0
Pozostałe przychody	0,5	0,1
Pozostałe koszty	-0,1	-0,1
Wynik z działalności operacyjnej	-1,8	0,1
Amortyzacja	0,4	0,1
EBITDA	-1,4	0,2
Skorygowana EBITDA	-1,4	0,2

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	1Q 2024	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży	10,3	9,1
Koszty działalności	-10,5	-9,5
Wynik brutto ze sprzedaży	-0,2	-0,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	-0,1	-0,2
Wynik netto ze sprzedaży	-0,3	-0,6
Pozostałe koszty	-0,1	-0,1
Wynik z działalności operacyjnej	-0,4	-0,7
Amortyzacja	1,3	1,6
EBITDA	0,9	0,9
Skorygowana EBITDA	0,9	0,9

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2024	1Q 2023
Koszty administracyjne i sprzedaży	-3,3	-2,6
Wynik netto ze sprzedaży	-3,3	-2,6
Pozostałe przychody	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	-3,3	-2,6
Amortyzacja	0,4	0,3
EBITDA	-2,9	2,3
Skorygowana EBITDA	-2,9	2,3

5.6. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa PHN konsekwentnie realizuje cele biznesowe, kontynuując program inwestycyjny przede wszystkim w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i logistycznych. Podstawowa działalność inwestycyjna Grupy PHN uzupełniana jest o projekty z innych sektorów rynku. Grupa PHN rozwija także nowe linie biznesowe. Grupa PHN realizuje projekty samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej.

Wybudowana powierzchnia biurowa



78 600 mkw.

Powierzchnia biurowa w budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych mieszkań



1 028 szt.

Liczba mieszkań w budowie



753 szt.

6.1. Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. W styczniu 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji biurowej tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się projekt MARINA by PHN w Gdyni.

Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI					
1. VENA	Warszawa	15 169 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
1. MARINA BY PHN	Gdynia	27 000 mkw.	-	-	-

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
VENA	MARINA BY PHN
<p>W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15 169 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Obecnie trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku.</p>	<p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu 27 000 mkw. Teren inwestycji objęty będzie konkursem na zagospodarowanie terenów Molo Rybackiego w Gdyni. Dalsze działania dla projektu MARINA BY PHN, w tym m.in. rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych uzależniane będą od panującej sytuacji na rynku najmu.</p>

6.2. Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajduje się 5 inwestycji – KOLEJ NA 19 w Warszawie, Osiedle ŁAN we Wrocławiu, Młoda Białoleka II w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk II w Łodzi oraz Willa Pana Tadeusza w Krakowie. W najbliższych miesiącach planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się projekt w Bydgoszczy (Nakielska), kameralna inwestycja w Śródmieściu Warszawy (Jana Pawła II 34) oraz I etap inwestycji w Łężyca (Zielona Góra).

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY W REALIZACJI						
1.	KOLEJ NA 19	Warszawa	148	2022	2024	105 mln PLN
2.	OSIEDLE ŁAN	Wrocław	172	2022	2024	83 mln PLN
3.	MŁODA BIAŁOLEKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
4.	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	2023	2025	60 mln PLN
5.	WILLA PANA TADEUSZA	Kraków	120	2023	2025	99 mln PLN
					753	443 mln PLN

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY PLANOWANE						
1.	JANA PAWŁA II 34	Warszawa	46	-	-	-
2.	NAKIELSKA I	Bydgoszcz	170	-	-	-
3.	ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59	-	-	-
4.	YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-	-
5.	MŁODA BIAŁOLEKA III	Warszawa	154	-	-	-
					560	

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY W RELIZACJI	
KOLEJ NA 19	OSIEDLE ŁAN
<p>W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstaje inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczy 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 236 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2024 roku. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 112 umów deweloperskich i 2 umowy rezerwacyjne (77% dostępnych mieszkań w inwestycji).</p>	<p>We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstaje inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczy 172 mieszkania o powierzchni PUM 8 132 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2024 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 106 umów deweloperskich i 10 rezerwacyjnych (67% dostępnych mieszkań w inwestycji).</p>
MŁODA BIAŁOLEKA II	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II
<p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOLEKA II, która dostarczy 181 mieszkań o powierzchni PUM 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 59 umów deweloperskich i 15 rezerwacyjnych (41% dostępnych mieszkań).</p>	<p>W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstaje inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczy 132 mieszkania o powierzchni PUM 8 000 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 42 umowy deweloperskie i 7 rezerwacyjnych (37% dostępnych mieszkań w inwestycji).</p>
WILLA PANA TADEUSZA	
<p>W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja WILLA PANA TADEUSZA, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 8 100 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w czwartym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków (jest to inwestycja własna Chemobudowy Kraków). Obecnie trwają prace budowlane, a sprzedaż mieszkań jeszcze się nie rozpoczęła.</p>	
PROJEKTY PLANOWANE	
JANA PAWŁA II 34	NAKIELSKA I
<p>W Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 46 apartamentów o powierzchni 2 400 mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego studium zabudowy m.st. Warszawy. W marcu 2023 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p>W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w sześciu etapach, które dostarczą na rynek ok. 600 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 33 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 170 mieszkań o powierzchni 9 500 mkw. W listopadzie 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy. Trwają prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy.</p>
ŁĘŻYCA I	YACHT PARK II
<p>W Łęczycy należącej do Zielonej Góry planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w czterech etapach, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 59 mieszkań o powierzchni 3 383 mkw. W lutym 2024 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Trwają prace projektowe kolejnych etapów inwestycji.</p>	<p>W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 855 mkw. W marcu 2024 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.</p>
MŁODA BIAŁOLEKA III	
<p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 154 mieszkania o powierzchni 8 400 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Ogłoszono postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	

6.3. Logistyczne projekty inwestycyjne

Trzecim segmentem, który jest rozwijany przez Grupę PHN jest logistyka. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. mkw. w Świebodzinie (został sprzedany w 2021 roku) oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. mkw. zlokalizowany w podwarszawskim Brwinowie. Od 2020 roku Grupa PHN jest jedynym właścicielem parku PHN Pruszków, który dodatkowo pod koniec 2022 roku rozbudowała do 54,5 tys. mkw. Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. mkw. GLA.

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY PLANOWANE						
1.	ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 mkw.	2025	2027	poufne
2.	PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN

Opis kluczowych projektów logistycznych:

PROJEKTY PLANOWANE	
<p>ZGORZELEC</p> <p>W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 mkw. Współpraca w realizowanym projekcie odbywa się na zasadzie pari passu, co przekłada się na równy udział PHN oraz Hillwood zarówno w wydatkach inwestycyjnych, jak i dochodach projektu. W marcu 2024 roku uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, a w kwietniu 2024 roku pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.</p>	<p>PRUSZKÓW II</p> <p>W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni od 45 000 do 85 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu, a we wrześniu 2023 roku uzyskano decyzję środowiskową. Aktualnie prowadzone są rozmowy z potencjalnym najemcą części powierzchni w ramach planowanego przedsięwzięcia. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.</p>

7. Informacje o podmiotach powiązanych

7.1. Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 3 miesięcy 2024 roku oraz 3 miesięcy 2023 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

7.2. Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie 3 miesięcy 2024 roku oraz 3 miesięcy 2023 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy PHN nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarły z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 3 miesięcy 2024 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

8. Informacje o istotnych postępowaniach

Wartość jednostkowa lub łączna postępowania, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy PHN. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Zgodnie z najlepszą oceną, Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 31 marca 2024 roku wartość zobowiązania to 49,1 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 20,4 mln PLN. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

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

Grupa PHN 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, na które narażona jest Grupa PHN w ramach prowadzonej działalności są:

- ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko związane z wynajmem nieruchomości w planowanych terminach i po założonych stawkach,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- 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 PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2023 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2023 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1. Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 31 marca 2024 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. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniżej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN na 23 maja 2024 roku i 31 marca 2024 roku:

	23 maja 2024 roku		31 marca 2024 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

10.2. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 31 marca 2024 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 31 marca 2024 roku do dnia 23 maja 2024 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 udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji

W okresie 3 miesięcy 2024 roku PHN udzielił innemu podmiotowi gwarancji spłaty zadłużenia do kwoty 41,8 mln EUR. Wartość gwarancji nie przekracza równowartości 10% kapitałów własnych Spółki.

10.4. Inne istotne informacje

W dniu 24 kwietnia 2024 roku, po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, na mocy uchwał podjętych w dniu 24 kwietnia 2024 roku, Rada Nadzorcza powołała z chwilą ich podjęcia:

- Pana Wiesława Malickiego na stanowisko Prezesa Zarządu,
- Pana Jacka Krawczykowskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji,
- Pana Grzegorza Grotek na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych.

Jednocześnie, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła o zakończeniu z chwilą powołania Prezesa Zarządu okresu delegowania Członka Rady Nadzorczej Pana Artura Lebedzińskiego do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 17 maja 2024 roku, po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, na mocy uchwały podjętej w dniu 17 maja 2024 roku, Rada Nadzorcza powołała z chwilą jej podjęcia Pana Macieja Klukowskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2024 roku.

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

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