



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport roczny za 2019 rok

Skonsolidowany raport roczny zawiera:

1. List Prezesa Zarządu
2. Wybrane dane finansowe
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
5. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
6. Informację Zarządu
7. Oświadczenie i Ocenę Rady Nadzorczej

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. mam zaszczyt przekazać Państwu Jednostkowy Raport Roczny Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oraz Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., w których przedstawiliśmy nasze wyniki finansowe i najważniejsze osiągnięcia w 2019 roku.

W 2019 roku spółka odnotowała bardzo dobre wyniki finansowe, jednak w obliczu narastających zagrożeń związanych z globalnym rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, Polski Holding Nieruchomości S.A. podjął działania mające zminimalizować jego negatywny wpływ na bieżącą działalność Spółki. Rozpoczęliśmy intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie spółki. Przygotowując przedmiotową analizę, bierzemy pod uwagę także informację od Komisji Nadzoru Finansowego, zgodnie z którą emitenci powinni zapewnić przejrzystość informacji dot. faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na ich działalność.

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

Za nami jednak dobry rok pełen ambitnych i interesujących projektów inwestycyjnych. Udało nam się umocnić naszą pozycję rynkową we wszystkich kluczowych segmentach, jak również poprawić wyniki finansowe. Portfel naszej Grupy obejmuje obecnie 152 aktywa nieruchomościowe o łącznej wartości 2,9 mld zł. Plasuje nas to w czołówce największych firm rynku nieruchomości w Polsce. Celem strategicznym naszych działań pozostaje wzrost wartości spółki i poprawa efektywności Grupy.

W minionym roku znacząco zwiększyliśmy inwestycje na komercyjnym rynku nieruchomości. Rozpoczęliśmy budowę naszej flagowej inwestycji – 155-metrowego kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA, położonego w ścisłym centrum Warszawy, przy ul. Świętokrzyskiej 36. Budynek o powierzchni 40 tys. mkw. bez wątpienia ma szansę stać się jedną z wizytówek stolicy i kluczowym punktem na mapie architektonicznej miasta. Inwestycja zyskała już uznanie międzynarodowych ekspertów – budynek A wchodzący w skład kompleksu znalazł się wśród pięciu europejskich inwestycji nominowanych do prestiżowej nagrody BREEAM Awards 2020 w kategorii „Commercial Projects – Design Stage Award”. W konkursie wyróżniane są projekty wyznaczające standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa. Do realizowanych przez naszą Grupę inwestycji na rynku budownictwa biurowego dołączą trzy kolejne znaczące projekty – nowoczesny kompleks Marina Office w nadmorskiej części Gdyni oraz dwa budynki klasy A w Warszawie – INTRACO Prime oraz budynek przy al. Prymasa Tysiąclecia.

Nasza Grupa znacząco umacnia również pozycję na dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym. W ubiegłym roku kontynuowaliśmy budowę unikatowego kompleksu apartamentów Yacht Park w Gdyni oraz osiedla mieszkaniowego VIS Å VIS na warszawskiej Woli. Sprzedaż mieszkań w obydwu inwestycjach jest na bardzo zadowalającym poziomie – w ramach pierwszego etapu inwestycji VIS Å VIS WOLA sprzedanych zostało 100 proc. mieszkań. W ramach drugiego etapu, sprzedanych lub zarezerwowanych zostało 97 proc. lokali. W inwestycji Yacht Park sprzedanych lub zarezerwowanych zostało 3/4 dostępnych apartamentów. Do realizowanych przez Grupę projektów mieszkaniowych dołączą kolejne.

Jeśli chodzi o segment budownictwa logistycznego kontynuowaliśmy w 2019 roku współpracę ze spółką Hillwood Polska. Wspólnie zrealizowaliśmy czwarty etap inwestycji magazynowej Hillwood&PHN Pruszków, jak również budowę hali magazynowej w Świebodzinie, która powstała w formule BTS (built to suit) dla firmy Moto-Profil, jednego z największych dystrybutorów części i akcesoriów motoryzacyjnych.

Obszarem naszej działalności, w którym chcemy umacniać naszą pozycję, jest rynek hotelowy. W marcu 2019 roku podpisaliśmy z Polskim Holdingiem Hotelowym i Zarządem Morskim Portów Szczecin i Świnoujście umowę o współpracy przy realizacji budowy nowego obiektu hotelowego w Międzywodziu na wyspie Wolin. Ponadto, we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym planujemy realizację nowoczesnego kompleksu hotelowego przy al. Wilanowskiej w Warszawie.

Naszą intencją jest zbudowanie mocnej i konkurencyjnej Grupy kapitałowej. Istotnym krokiem w tym kierunku było włączenie w grudniu 2019 roku do naszej Grupy dwóch spółek – PBP Chemobudowa-Kraków S.A. i katowickiego Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A. Chemobudowa-Kraków to spółka z 70-letnią tradycją, ogromnym potencjałem wzrostu, zajmująca się generalnym wykonawstwem. Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki jest właścicielem nieruchomości biurowej w Katowicach o powierzchni ponad 17 tys. mkw. Dzięki konsolidacji znacząco zwiększymy skalę naszego działania i poprawimy naszą pozycję konkurencyjną na krajowym rynku nieruchomości. Bez wątpienia pojawia się realna szansa stworzenia silnego, polskiego centrum wiedzy, pomysłów biznesowych i innowacji dla branży nieruchomości.

W najbliższych latach planujemy zintensyfikować program inwestycji w oparciu o atrakcyjne lokalizacje położone w Warszawie i jej okolicach, jak również w dużych centrach regionalnych. Istotnym elementem będą również przejęcia istniejących nieruchomości, jak na przykład zrealizowana w lipcu 2019 roku transakcja nabycia przez naszą Grupę budynków biurowych przy ul. Branickiego w warszawskiej dzielnicy Wilanów od firmy Polnord. Dzięki nabyciu dwóch budynków klasy A w ramach projektu „Wilanów Office Park” zwiększyliśmy powierzchnię biurową pod wynajem o ponad 17 tys. mkw. Biurowce charakteryzują się bardzo dobrą lokalizacją oraz wysokim standardem oferowanej powierzchni – uzyskały nowoczesne standardy ekologiczne.

Poprawa efektywności operacyjnej oraz intensyfikacja programu inwestycyjnego spółki przełożyła się pozytywnie na nasze wyniki finansowe. W 2019 roku zwiększyliśmy przychody z najmu do 171,9 mln PLN z 160,0 mln PLN w 2018 roku. Zysk netto wzrósł 44 proc. w porównaniu do roku 2018. Na uwagę zasługuje również poprawa wyniku EBIDTA, który wzrósł blisko dwukrotnie do 119,4 mln PLN w porównaniu z rokiem wcześniej.

Spółki Skarbu Państwa są naszymi naturalnymi partnerami do współpracy. W ramach prowadzonych przez nas działań będziemy stawiać na tworzenie partnerstw strategicznych szczególnie ze spółkami Skarbu Państwa i podmiotami sektora publicznego, chcąc być dla nich firmą pierwszego wyboru z segmentu nieruchomości.

W imieniu Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. chciałbym podziękować wszystkim pracownikom naszej Grupy za ich ogromne zaangażowanie w realizację ambitnych planów rozwojowych.

Podziękowania za zaufanie i wsparcie przy realizacji naszej strategii kieruję również do Rady Nadzorczej i do naszych Akcjonariuszy. Przed nami rok pełen wyzwań i ciężkiej pracy. Wierzę, że dalszy rozwój organiczny, silnie wsparty selektywnymi przejęciami kolejnych aktywów i podmiotów z branży, a także kontynuacja poprawy efektywności operacyjnej, pozwolą nam zwiększyć wartość spółki dla Akcjonariuszy i dalej umacniać pozycję rynkową naszej Grupy.

Z poważaniem,

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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	
	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
I. Przychody operacyjne	209,1	169,0	48,6	39,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	117,4	65,2	27,3	15,2
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	96,9	58,4	22,5	13,6
IV. Zysk (strata) netto	69,0	47,8	16,0	11,1
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	163,2	82,5	37,9	19,2
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(125,5)	(56,7)	(29,2)	(13,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	131,4	(15,6)	30,5	(3,6)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	169,1	10,2	39,3	2,4
	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2018	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2018
IX. Aktywa	3 784,1	2 783,5	888,6	653,6
X. Zobowiązania długoterminowe	874,6	420,0	205,4	98,6
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	627,0	315,5	147,2	74,1
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 251,0	2 021,0	528,6	474,6
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	46,8	12,0	11,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 051 249	46 828 876	51 051 249	46 828 876
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	1,44	1,02	0,34	0,24
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	44,09	43,16	10,35	10,14

Powyższe dane finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku i okres zakończony 31 grudnia 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku: 4,3018 PLN/EUR

Spis treści

A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	11
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	12
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	13
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	14
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	15
1. Informacje ogólne	15
1.1 O Spółce	15
1.2 Skład Zarządu.....	15
1.3 Struktura Grupy Kapitałowej.....	16
1.4 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	17
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
3. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	18
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	19
4.1 Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji.....	19
4.1.1 Zastosowanie MSSF 16 Leasing.....	19
4.1.2 Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje	20
4.2 Nieruchomości inwestycyjne	21
4.3 Rzeczowe aktywa trwałe	21
4.4 Wartości niematerialne.....	22
4.5 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	22
4.5.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	22
4.5.2 Transakcje i salda	22
4.6 Utrata wartości aktywów niefinansowych.....	23
4.7 Leasing finansowy i operacyjny	23
4.8 Aktywa finansowe	23
4.9 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa.....	24
4.10 Zapasy	24
4.11 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25
4.12 Działalność zaniechana.....	25
4.13 Kapitały	25
4.14 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.....	25
4.15 Podatek dochodowy	25
4.16 Świadczenia pracownicze	26
4.17 Rezerwy.....	26
4.18 Przychody	26
4.19 Koszty.....	27
4.20 Dywidenda	27
4.21 Koszty finansowe	27
4.22 Metody konsolidacji.....	27
5. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	28
5.1 Czynniki ryzyka finansowego	28
5.1.1 Ryzyko rynkowe.....	28
5.1.2 Ryzyko kredytowe.....	29
5.1.3 Ryzyko płynności	29
5.1.4 Rachunkowość zabezpieczeń	29
5.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	30
5.3 Osądy i szacunki.....	30
6. Sezonowość działalności	31
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	32

8.	Nieruchomości inwestycyjne	33
9.	Rzeczowe aktywa trwałe	36
10.	Wartości niematerialne	36
11.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	36
12.	Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe	37
13.	Pozostałe aktywa trwałe	37
14.	Zapasy związane z działalnością deweloperską	37
15.	Struktura należności oraz pozostałych aktywów	38
16.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych. Objasnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	38
17.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	39
18.	Struktura zobowiązań	39
19.	Zadłużenie	40
20.	Zaliczki związane z działalnością deweloperską	41
21.	Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41
22.	Rezerwy	41
23.	Kapitał podstawowy	42
24.	Kapitał zapasowy	43
25.	Kapitał z aktualizacji wyceny	43
26.	Niepodzielone zyski zatrzymane	43
27.	Podział zysku Jednostki dominującej za 2018 rok	43
28.	Rekomendacja Zarządu dotycząca przeznaczenia zysku netto za 2019 rok	43
29.	Przychody z działalności operacyjnej	43
30.	Koszty działalności operacyjnej	44
31.	Koszty według rodzaju	44
32.	Przychody i koszty finansowe	45
33.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	45
34.	Działalność zaniechana	46
35.	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	46
36.	Zysk na jedną akcję	46
37.	Pozycje warunkowe	46
38.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	46
39.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej	47
40.	Pozostałe	48
41.	Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce	49
42.	Zdarzenia po dniu bilansowym	51
B.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	53
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	53
1.1	O Grupie kapitałowej	53
1.2	Grupa Kapitałowa w liczbach	54
1.3	Zarząd PHN S.A.	55
1.4	Rada Nadzorcza PHN S.A.	56
2.	Otoczenie rynkowe	58
3.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej	62
3.1	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	62
3.2	Akwizycje i dezinvestycje	64
3.3	Kluczowe projekty deweloperskie	64
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	66
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	66
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	66
4.3	Rynek hotelowy	67
4.4	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	67

5.	Strategia i plany rozwojowe Grupy Kapitałowej	68
5.1	Strategia PHN S.A. na lata 2017-2023	68
5.2	Realizacja strategii	68
5.3	Kluczowe wyzwania dla Grupy Kapitałowej PHN	69
5.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	70
6.	Najważniejsze wydarzenia w 2019 roku	71
7.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	73
7.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk	74
7.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	74
7.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	76
7.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	79
7.5	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	79
7.6	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	80
8.	Organizacja Grupy Kapitałowej	81
8.1	Struktura Grupy Kapitałowej	81
8.2	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami	82
8.3	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe	82
8.4	Zmiany w zasadach Zarządzania Grupą Kapitałową	82
8.5	Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących	82
9.	Istotne czynniki ryzyka	83
9.1	Ryzyko prawne	83
9.2	Ryzyko rynkowe	86
9.3	Ryzyko płynności i kredytowe	87
9.4	Ryzyko branżowe	87
9.5	Pozostałe ryzyka	90
10.	PHN na rynku kapitałowym	93
10.1	Notowania	93
10.2	Relacje inwestorskie	96
10.3	Rekomendacje analityków	96
10.4	Polityka dywidendowa	96
10.5	Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2020 roku	97
11.	Ład korporacyjny	98
11.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	98
11.2	Podstawowe cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	102
11.3	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	104
11.3.1	Struktura akcjonariatu	104
11.3.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	104
11.3.3	Program akcji pracowniczych	104
11.3.4	Nabycie akcji własnych	104
11.3.5	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	104
11.3.6	Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia praw własności papierów wartościowych	105
11.3.7	Zasady zmiany Statutu Spółki	105
11.3.8	Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki oraz ich komitetów	106
11.3.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	115
12.	Spółeczna odpowiedzialność biznesu	118
12.1	Cel działania oraz wartości	118
12.2	Narzędzia realizacji strategii CSR	118
12.3	Etyka w działaniu	118
12.4	Działalność na rzecz społeczeństwa	119
12.5	Wpływ na środowisko	119
13.	Pozostałe informacje	120
13.1	Umowy kredytów i pożyczek	120

13.2	Emisja papierów wartościowych.....	120
13.3	Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje	120
13.4	Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	120
13.5	Umowa z firmą audytorską.....	120
14.	Oświadczenia Zarządu.....	121
14.1	W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	121
14.2	W sprawie podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	121

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Nota	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 937,2	2 320,7
Rzeczowe aktywa trwałe	9	90,6	56,4
Wartości niematerialne	10	23,9	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	2,0	12,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	49,7	53,6
Długoterminowe aktywa finansowe	12	5,0	39,8
Pozostałe aktywa trwałe	13	12,8	13,0
Aktywa trwałe razem		3 121,2	2 497,1
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	14	247,6	131,6
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	15	81,0	40,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	1,0	0,4
Krótkoterminowe aktywa finansowe	12	33,9	0,0
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16	73,8	23,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	209,6	90,4
Aktywa obrotowe razem		646,9	286,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17	16,0	0,0
Aktywa razem		3 784,1	2 783,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18	(152,1)	(47,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	19	(182,4)	(149,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	(18,2)	(0,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	20	(211,4)	(63,9)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	18	(0,4)	(0,8)
Rezerwy krótkoterminowe	22	(62,5)	(54,0)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(627,0)	(315,5)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	19	(524,0)	(378,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	(264,9)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	(54,1)	(22,8)
Rezerwy długoterminowe	22	(28,2)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18	(3,4)	(2,6)
Zobowiązania długoterminowe razem		(874,6)	(420,0)
Zobowiązania razem		(1 501,6)	(735,5)
Aktywa netto		2 282,5	2 048,0
Kapitały			
Kapitał podstawowy	23	46,8	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	23	4,2	0,0
Kapitał zapasowy	24	2 048,2	1 860,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	25	3,1	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	26	148,7	111,2
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 251,0	2 021,0
Udziały niekontrolujące		31,5	27,0
Kapitał własny ogółem		2 282,5	2 048,0

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku**

	Nota	Rok zakończony	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	29	171,9	160,0
Koszty utrzymania nieruchomości	30	(73,8)	(75,4)
Wynik z najmu		98,1	84,6
Przychody z działalności deweloperskiej	29	22,3	0,6
Koszty działalności deweloperskiej	30	(18,0)	(0,5)
Wynik na działalności deweloperskiej		4,3	0,1
Przychody z działalności budowlanej		5,3	0,0
Koszty działalności budowlanej		(4,9)	0,0
Wynik na działalności budowlanej		0,4	0,0
Przychody z pozostałej działalności	29	9,6	8,4
Koszty pozostałej działalności	30	(9,4)	(7,1)
Wynik z pozostałej działalności		0,2	1,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	31	(39,2)	(32,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	57,4	13,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	8	0,3	0,0
Pozostałe przychody	29	19,2	8,8
Pozostałe koszty	30	(23,3)	(11,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		117,4	65,2
Przychody finansowe	32	8,1	2,8
Koszty finansowe	32	(32,6)	(16,8)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(24,5)	(14,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	11	4,0	7,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		96,9	58,4
Podatek dochodowy	33	(27,9)	(10,6)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		69,0	47,8
Zysk (strata) netto		69,0	47,8
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		0,1	(0,3)
Pozostałe całkowite dochody		0,1	(0,3)
Całkowite dochody ogółem		69,1	47,5

Zysk (strata) netto przypadający

akcjonariuszom jednostki dominującej	35	67,6	47,7
akcjonariuszom niekontrolującym		1,4	0,1

Całkowite dochody przypadające

akcjonariuszom jednostki dominującej	35	67,7	47,4
akcjonariuszom niekontrolującym		1,4	0,1

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	36	1,44 PLN	1,02 PLN
---	----	----------	----------

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	36	1,44 PLN	1,02 PLN
--	----	----------	----------

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2019 roku		46,8	0,0	1 860,0	3,0	111,2	2 021,0	27,0	2 048,0
Zysk netto za okres						67,6	67,6	1,4	69,0
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające					0,1		0,1		0,1
Całkowite dochody ogółem za okres		-		-	0,1	67,6	67,6	1,4	69,1
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						1,6	1,6	(2,0)	(0,4)
Emisja akcji	23	0,0		0,4			0,4		0,4
Emisja akcji związana z objęciem kontroli	23		4,2	175,3			179,5	5,1	184,6
Wypłata dywidendy	26					(19,2)	(19,2)		(19,2)
Transfer pomiędzy kapitałami	26			12,5		(12,5)	-		-
Stan na 31 grudnia 2019 roku		46,8	4,2	2 048,2	3,1	148,7	2 251,0	31,5	2 282,5
Stan na 1 stycznia 2018 roku		46,8	0,0	1 847,0	3,3	88,7	1 985,8	27,5	2 013,3
Korekta bilansu otwarcia						(0,5)	(0,5)		(0,5)
- zmiana polityki rachunkowości (MSSF 9)						(0,5)	(0,5)		(0,5)
Bilans otwarcia po korektach		46,8		1 847,0	3,3	88,2	1 985,3	27,5	2 012,8
Zysk netto za okres						47,7	47,7	0,1	47,8
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające					(0,3)		(0,3)		(0,3)
Całkowite dochody ogółem za okres					(0,3)	47,7	47,4	0,1	47,5
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						0,9	0,9	(0,6)	0,3
Emisja akcji				0,1			0,1		0,1
Wypłata dywidendy						(12,7)	(12,7)		(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami				12,9		(12,9)	0,0		0,0
Stan na 31 grudnia 2018 roku		46,8	0,0	1 860,0	3,0	111,2	2 021,0	27,0	2 048,0

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 15 do 51 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		96,9	58,4
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		66,3	24,1
Amortyzacja		2,0	1,4
Rozliczenie kosztów aranżacji		10,7	8,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(57,7)	(13,7)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	16	(4,8)	(2,6)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(4,0)	(7,2)
Różnice kursowe netto		0,2	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(2,5)	(0,2)
Koszty finansowania		26,9	11,8
Zmiana kapitału obrotowego	16	108,2	34,9
Podatek dochodowy zapłacony		(9,7)	(8,9)
Objęcie kontroli (ujemna wartość firmy)		(3,0)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		163,2	82,5
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		62,8	20,3
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		36,3	19,8
Odsetki z działalności inwestycyjnej		1,3	0,5
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		1,3	0,0
Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych		(0,4)	0,0
Środki pieniężne w nabytych jednostkach zależnych		16,4	0,0
Splata pożyczek od jednostek powiązanych		7,9	0,0
Wykłupy razem		(188,3)	(77,0)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(179,2)	(38,0)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(5,5)	(10,0)
Pożyczki		(3,6)	(29,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(125,5)	(56,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		235,7	42,3
Kredyty		75,7	42,3
Emisja obligacji		160,0	0,0
Wykłupy razem		(104,3)	(57,9)
Kredyty		(56,6)	(45,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(8,4)	(0,1)
Koszty finansowania		(18,8)	0,0
Dywidendy		(19,2)	(12,7)
Wydatki związane z pozyskaniem kapitału		(1,3)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		131,4	(15,6)
Przepływy pieniężne netto		169,1	10,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		169,1	10,2
Środki pieniężne na początek okresu		114,3	104,1
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		283,4	114,3
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		94,7	19,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 15 do 51 stanowią jego integralną część

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

1.1 O Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 152 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,9 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi Wrocławiu, Krakowie i Katowicach.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie

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

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

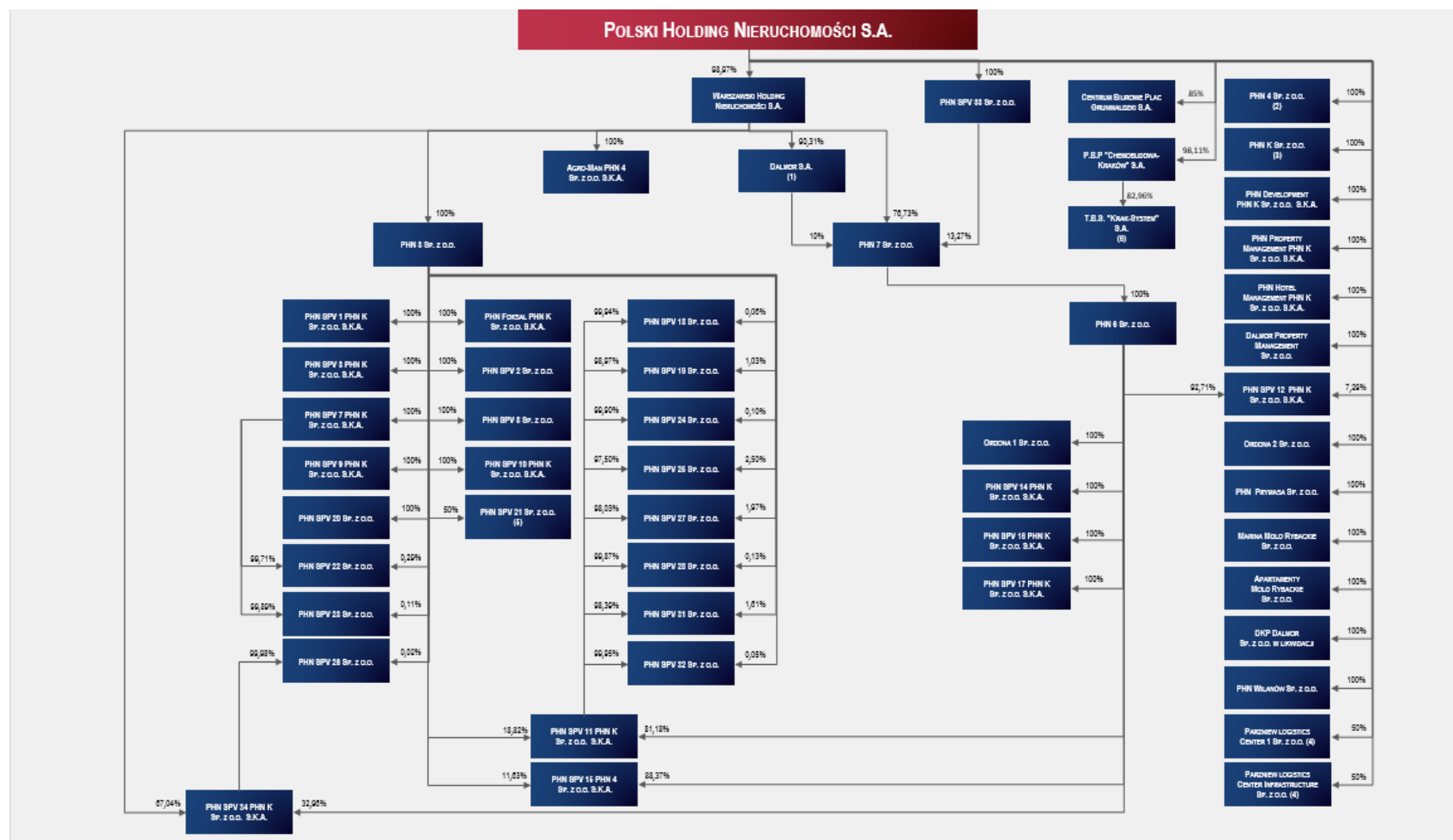
Na 31 grudnia 2019 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 51 podmiotów. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w notcie 1.3.

1.2 Skład Zarządu

Zgodnie z postanowieniami Statutu PHN S.A., Zarząd składa się z jednej do sześciu osób. W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Okres od	Okres do
Marcin Mazurek	Prezes Zarządu	01.05.2018	
Tomasz Górnicki	Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji	30.04.2019	
Tomasz Sztonyk	Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	07.03.2019	
Jacek Gdański	Członek Zarządu ds. Finansowych	01.09.2019	
Zbigniew Kulewicz	Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	07.03.2016	06.03.2019
Piotr Staroń	Członek Zarządu ds. Finansowych	01.04.2016	26.04.2019

1.3 Struktura Grupy Kapitałowej



- (1) udział PHN - 3,71% (wg stanu na 31.12.2019 r.)
(2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.
(3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)
(4) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
(5) JV z HE Dutch B.V. (50%)
(6) 17,04% Gmina Miejska Kraków

* Jednostka T.B.S. „Krak-System” S.A. nie jest objęta konsolidacją z uwagi na brak kontroli nad spółką w rozumieniu MSSF 10

1.4 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

23 grudnia 2019 roku jednostka dominująca GK PHN nabyła 85% akcji w spółce Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. z siedzibą w Katowicach. Cenę nabycia stanowią akcje w podwyższonym kapitale zakładowym jednostki dominującej o wartości 10,5 mln PLN. Głównym przedmiotem działalności Spółki Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

W ramach tymczasowego rozliczenia nabycia Grupa rozpoznała zysk na okazyjnym nabyciu („ujemną wartość firmy”) stanowiącą

nadwyżkę nabytych aktywów netto nad ceną zakupu o wartości 3,0 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 roku proces alokacji ceny nabycia nie został jeszcze przez Grupę zakończony. W związku z tym zysk na okazyjnym nabyciu rozpoznany w wyniku przeprowadzonej transakcji może ulec zmianie w okresie 12 miesięcy od dnia objęcia kontroli nad spółką. Wartości tymczasowe możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki na dzień nabycia przedstawiają się następująco:

Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	Wartości tymczasowe na dzień nabycia (w mln PLN)
Nabywane aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	22,3
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	0,1
Środki pieniężne	0,6
Razem aktywa	23,0
Nabywane zobowiązania	
Długoterminowe zadłużenie	3,8
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	0,3
Krótkoterminowe zadłużenie	0,2
Razem zobowiązania	7,1
Wartość aktywów netto	15,9
Wartość udziałów niekontrolujących	2,4
Nabywany procent kapitału zakładowego	85,0%
Cena nabycia	10,5
Wartość firmy na dzień nabycia	(3,0)

23 grudnia 2019 roku jednostka dominująca nabyła 98,11% akcji w spółce Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej „Chemobudowa”). Cenę nabycia Spółki stanowią akcje w podwyższonym kapitale zakładowym jednostki dominującej o wartości 170,3 mln PLN. Głównym przedmiotem działalności „Chemobudowy” jest realizowanie inwestycji budowlanych w szerokim spektrum specjalności budowlanych na terenie Polski południowej, a także w ramach eksportu usług budowlanych, obecnie na terenie Niemiec. Spółka Prowadzi także inne rodzaje działalności w różnym stopniu powiązane z budownictwem, które uzupełniają jej ofertę rynkową.

W ramach tymczasowego rozliczenia nabycia Grupa zaalokowała nadwyżkę ceny zakupu akcji nad wartością godziwą nabytych aktywów netto w kwocie 23,2 mln PLN na wartość firmy.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku proces alokacji ceny nabycia nie został jeszcze przez Grupę zakończony. W związku z tym wartość firmy rozpoznana na nabyciu może ulec zmianie w okresie 12 miesięcy od dnia objęcia kontroli nad spółką. Wartości tymczasowe możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki na dzień nabycia przedstawiają się następująco:

Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A.	Wartości tymczasowe na dzień nabycia (w mln PLN)
Nabywane aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	138,2
Pozostałe aktywa trwałe	30,6
Zapasy	11,1
Należności handlowe i pozostałe aktywa krótkoterminowe	32,7
Środki pieniężne	15,8
Razem aktywa	228,4
Nabywane zobowiązania	
Długoterminowe zadłużenie	1,2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20,1
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	57,2
Razem zobowiązania	78,5
Wartość aktywów netto	149,9
Wartość udziałów niekontrolujących	2,8
Nabywany procent kapitału zakładowego	98,1%
Cena nabycia	170,3
Wartość firmy na dzień nabycia	23,2

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

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

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

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 notce 5.3.

3. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania poniższych nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów.

- ✓ **Zmiany do następujących standardów: MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSR 8 „zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, MSR 10 „Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego”, MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”**

W zakresie wybranych standardów zatwierdzono zmiany, których celem jest poprawa sposobu przekazywania informacji finansowych – definicja pojęcia „istotne”.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2020 roku.

- ✓ **Zmiany do następujących standardów: MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji”.**

Zmiany w zakresie wybranych standardów powiązane są z wprowadzeniem wspólnych ram mających zapewnić dokładność i rzetelność indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub pomiaru funduszy inwestycyjnych w Unii (reforma IBOR).

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2020 roku.

- ✓ **Zmiany w zakresie referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF (zastąpienie odniesień do poprzednich założeń):**

MSR 8 „zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”, MSR 38 „Wartości niematerialne”, MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, MSSF 3 „Połączenia jednostek”, MSSF 6 „Poszukiwanie i ocena zasobów mineralnych”, KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane”, KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”, KIMSF 20 „Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymane z góry”, SKI-22 „Wartości niematerialne – koszt witryny internetowej”

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2020 roku.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po

- ✓ **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” – definicja przedsiębiorstwa.**

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa zastosuje powyższe zmiany po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

- ✓ **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

Grupa zastosuje powyższe zmiany po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

- ✓ **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia” – dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów.**

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

Grupa zastosuje powyższe zmiany po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

raz pierwszy następujących nowych i zmienionych standardów i interpretacji, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa dokonała aktualizacji polityki rachunkowości. Aktualizacja nie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PHN za 2019 r.

4.1 Zmiany w polityce rachunkowości wynikające z nowych standardów i interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji

4.1.1 Zastosowanie MSSF 16 Leasing

- ✓ **MSSF 16 „Leasing” – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)**

MSSF 16 „Leasing” został wydany przez RMSR w dniu 13 stycznia 2016 roku. Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania

zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za zapłatę. Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu ustalone w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest następnie amortyzowane liniowo lub wyceniane do wartości godziwej zgodnie z MSR 40, natomiast zobowiązanie z tytułu leasingu jest rozliczane efektywną stopą procentową.

Grupa w ramach projektu wdrożenia MSSF 16 dokonała analizy umów dotyczących prawa wieczystego użytkowania gruntów, bez względu na obecną klasyfikację, której celem było wyselekcjonowanie tych umów, na podstawie których spółki Grupy użytkują składniki aktywów należące do podmiotu, z którym zawarto umowę. Następnie każda umowa została poddana ocenie pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Przedmiotem przeprowadzanych analiz były wszystkie umowy dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Od dnia pierwszego zastosowania MSSF 16 prawa do użytkowania składnika aktywów dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów wykazywane są jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane do wartości godziwej, jeżeli dotyczą praw użytkowania wieczystego powiązanych z budynkiem przeznaczonym do czerpania korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu wartości nieruchomości, lub obu tych przyczyn. Z kolei prawa wieczystego użytkowania gruntów powiązane z budynkiem użytkowanym przez spółki będące z Grupie na własne potrzeby (na cele administracyjne) lub wykorzystywane do bezpośrednio prowadzonej działalności

operacyjnej np. prowadzenie działalności hotelarskiej klasyfikowane są jako rzeczowe aktywa trwałe i będą amortyzowane liniowo. Zobowiązanie z tytułu leasingu jest rozliczane efektywną stopą procentową, niezależnie od sposobu ujęcia prawa do użytkowania.

Grupa wdrożyła MSSF 16 stosując podejście zmodyfikowane retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. W związku z zastosowaniem podejścia zmodyfikowanego, datą pierwszego zastosowania MSSF 16 dla Grupy jest 1 stycznia 2019 roku a dane porównawcze nie podlegały przekształceniu.

W odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów stosując po raz pierwszy MSSF 16 Grupa skorzystała z następujących praktycznych rozwiązań dopuszczonych przez standard:

- zastosowanie pojedynczej stopy dyskontowej do portfela leasingów o podobnych cechach.
- wycena składnika aktywów w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia zastosowania.

Na 31 grudnia 2019 roku zastosowane przez Grupę stopy dyskonta do ustalenia wartości zdyskontowanych opłat leasingowych mieściły się w przedziale (w zależności od okresu trwania umowy 0-49; 50-99) dla umów: od 3,50% do 3,75%.

4.1.2 Pozostałe nowe i zmienione standardy i interpretacje

✓ MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Grupa zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 roku.

✓ Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – prawo do wcześniej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem.

Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki mogą wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast

dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 roku.

✓ Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – wycena inwestycji długoterminowych.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9.

Zmiany obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku. Grupa zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 roku.

✓ **Roczny program poprawek 2015 – 2017**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. "Roczne zmiany MSSF 2015-2017", które zmieniają 4 standardy: MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 12 „Podatek dochodowy” oraz MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Zmiany obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. Grupa zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 roku.

4.2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy na cele administracyjne, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomości inwestycyjne składają się grunty własne, budynki własne oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów. Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest traktowane jak prawo własności gruntu i klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne lub rzeczowe aktywa trwałe w zależności od ich charakteru.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej na podstawie wyceny dokonanej metodą porównawczą, dochodową lub rezydualną. Wartość godziwa ustalona metodą dochodową jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są corocznie przygotowywane przez niezależnych rzeczoznawców zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

4.3 Rzeczowe aktywa trwałe

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- ✓ nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę, przeznaczone na cele administracyjne lub prowadzenia działalności hotelowej,
- ✓ maszyny i urządzenia,
- ✓ środki transportu,

✓ **KIMS 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”.**

KIMS 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Grupa zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 roku.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym są ponoszone.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały. Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna zostanie zajęta przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana jako środek trwały i jej wartość godziwa w dniu reklasyfikacji zostaje przyjęta jako koszt dla celów wyceny środków trwałych.

- ✓ inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Grupę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich

szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- ✓ dla budynków i budowli – od 22 do 40 lat;
- ✓ dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- ✓ dla środków transportu – od 1,5 do 5 lat;
- ✓ dla pozostałego wyposażenia – do 5 lat.

Późniejsze nakłady Grupa ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są w zysk lub stratę okresu, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów

4.4 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne Grupy składają się z oprogramowania komputerowego. Nabyte licencje na oprogramowanie komputerowe są aktywowane na podstawie poniesionych kosztów nabycia i doprowadzenia oprogramowania do użytkowania. Koszty te są amortyzowane metodą liniową w okresie ich ekonomicznej użyteczności (do 5 lat).

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

4.5 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

4.5.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Wszystkie jednostki Grupy mają tę samą walutę

4.5.2 Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną zgodnie z kursem faktycznie zastosowanym w tym

przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałe przychody / pozostałe koszty.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane w cenie nabycia powiększonej o koszty kolejnych nakładów, obejmujących nakłady bezpośrednio związane z kosztami doprowadzenia składnika aktywów do działania zgodnie z jego przeznaczeniem. Koszty administracyjne nie są uwzględniane, chyba że mogą być bezpośrednio przyporządkowane do konkretnych projektów. Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane aż do dnia zakończenia projektu.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- ✓ dla koncesji, patentów licencji itp. – do 5 lat;
- ✓ dla innych składników – do 5 lat.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

funkcjonalną i prezentacji, którą jest polski złoty (PLN). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w polskich złotych (PLN).

dniu, wynikającym z charakteru operacji (w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub

zobowiązań) lub średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień, w przypadku pozostałych operacji. Wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmują się w zysku lub stracie.

Zyski i straty na różnicach kursowych odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

4.6 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmują się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalną stanowi wyższa z dwóch kwot: wartość godziwa aktywów, pomniejszona o koszty sprzedaży, lub wartość użytkowa. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa

4.7 Leasing finansowy i operacyjny

(a) Grupa jest leasingodawcą – leasing operacyjny

Nieruchomości w leasingu operacyjnym są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako przychody w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

W ramach umów wynajmu powierzchni nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania składnika aktywów, będącego przedmiotem leasingu. Tym samym umowy wynajmu powierzchni nieruchomości inwestycyjnych są klasyfikowane jako leasing operacyjny, w których Grupa działa jako leasingodawca. Czynsze płacone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych stanowią opłaty leasingowe. Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych w leasingu finansowym.

(b) Grupa jest leasingobiorcą – leasing finansowy

Leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu ustalone w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie

przedstawiane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „przychód lub koszt finansowy”. Wszystkie pozostałe zyski lub straty prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „pozostałe przychody/pozostałe koszty”. Różnice kursowe z przeliczenia niepieniężnych aktywów lub zobowiązań finansowych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej, są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako wynik z wyceny do wartości godziwej.

grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne wpływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

trwania leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest następnie amortyzowane liniowo lub wyceniane do wartości godziwej zgodnie z MSR 40, natomiast zobowiązanie z tytułu leasingu jest rozliczane efektywną stopą procentową.

W Grupie rozpoznano następujące główne kategorie umów leasingowych: umowy dotyczące korzystania z prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz umowy dotyczące najmu środków transportu. Składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania składnika aktywów dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów, w zależności od celu utrzymywania i klasyfikacji aktywa, którego to prawo dotyczy wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej GKPHN jako nieruchomości inwestycyjne (wyceniane do wartości godziwej), rzeczowe aktywa trwałe (wyceniane w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych i odpisów z tytułu utraty wartości), zapasy (wyceniane w cenie nabycia, w kwocie nie wyższej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto).

4.8 Aktywa finansowe

Opis i klasyfikacja instrumentów finansowych Grupy do odpowiednich kategorii zaprezentowana jest w notach 4.9, 4.11, i 4.14

4.9 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

Należności handlowe oraz pozostałe aktywa ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, a następnie według skorygowanej ceny nabycia, metodą efektywnej stopy procentowej (o ile ta jest istotnie niższa), pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Z uwagi na homogeniczny portfel partnerów handlowych, Grupa zastosowała model grupowej oceny oczekiwanych strat kredytowych w rozumieniu MSSF9. W celu oszacowania oczekiwanych strat kredytowych Grupa wykorzystuje historyczne poziomy strat kredytowych z uwzględnieniem struktury wiekowej należności handlowych.

Odpisy aktualizujące należności handlowe oraz pozostałe aktywa tworzy się, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy istotne opóźnienia

w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozostałych kosztach. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji pozostałe przychody skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są co do zasady w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie należności ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

4.10 Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub jako towary oraz jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach działalności deweloperskiej.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wszystkie aktywne projekty mieszkaniowe ujęte zostały w pozycji „Zapasy związane z działalnością deweloperską” skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Nieruchomości inwestycyjne, które są dostosowywane do przyszłej sprzedaży przekwalifikowane są do zapasów w ich zakładanym koszcie, tj. po ich wartości bilansowej na dzień przekwalifikowania. Są one następnie wykazywane w koszcie wytworzenia nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz o koszty sprzedaży.

4.11 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Zrealizowane odsetki od depozytów krótkoterminowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

4.12 Działalność zaniechana

W 2011 roku Zarząd Grupy Kapitałowej Dalmor S.A. podjął działania związane z likwidacją działalności połowowej oraz likwidacją spółki DKP Dalmor Sp. z o.o. Proces likwidacji został otwarty 5 października 2011 roku. Na datę niniejszego

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Do sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

sprawozdania finansowego spółka Dalmor Fishing Limited pozostawała w likwidacji i nie prowadziła działalności operacyjnej.

4.13 Kapitały

Kapitał podstawowy stanowi kapitał wniesiony przez akcjonariuszy i jest wykazywany w wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy składa się z:

- ✓ różnicy między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji (agio),
- ✓ kapitału tworzonego i wykorzystywanego zgodnie z Ustawą Kodeks Spółek Handlowych.

Kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

- ✓ nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych,
- ✓ kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

Niepodzielone zyski zatrzymane obejmują zyski lub straty bieżącego okresu oraz pozostałe kapitały tworzone i wykorzystywane zgodnie z przepisami prawa.

4.14 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań z wyceny instrumentów pochodnych, wycenia się początkowo w ich wartości godziwej zaś w okresie późniejszym wykazuje się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na zysk lub stratę Grupy, takie zobowiązania ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują zarówno zaliczki zafakturowane jak i niezafakturowane. Otrzymane zaliczki związane z działalnością deweloperską rozpoznawane są zgodnie z MSSF 15 i stanowią zobowiązanie do wykonania świadczenia w rozumieniu MSSF 15

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty. Kredyty w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zobowiązania finansowe wycenia się metodą amortyzowanego kosztu lub do wartości godziwej zgodnie z MSSF 9.

4.15 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy dotyczący pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Bieżąca część podatku dochodowego to kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach przejściowych pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczenia odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową, jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozliczone.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

4.16 Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

Program określonych składek to program, w ramach którego Spółki Grupy odprowadzają do odrębnego podmiotu gospodarczego określoną wysokość składki na świadczenia pracownicze. Spółki nie mają przy tym obowiązku wpłacania dodatkowych składek, jeśli wspomniany odrębny podmiot nie posiada wystarczających środków, aby wypłacić pracownikom przysługujące im świadczenia. Przekazane składki Spółki ujmują jako koszty świadczeń pracowniczych w miesiącu naliczenia.

Spółki, zatrudniając pracowników, zobligowane są na mocy obowiązujących przepisów prawa do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne, rentowe i zdrowotne pracowników. Zobowiązanie Spółek z tego tytułu określane jest na podstawie łącznej wymagalnej kwoty składek pozostających do opłacenia. Program prowadzony jest przez podmioty zewnętrzne.

Program określonych świadczeń

Program określonych świadczeń jest to program, który nie jest programem określonych składek. W programie określonych

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

świadczeń szacuje się z góry parametry świadczenia (np. jego wysokość, datę wypłaty), jakie pracownik będzie otrzymywał w przyszłości (np. po przejściu na emeryturę).

Na Grupie ciąży obowiązek wypłaty odpraw emerytalnych w wysokości zgodnej z regulacjami Kodeksu Pracy. Grupa ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bieżącą wartość zobowiązań wynikających z tego tytułu jako krótko- i długoterminowe zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych. Wartość ta wyliczana jest na dzień bilansowy przy wykorzystaniu technik aktuarialnych metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Wartość bieżącą zobowiązania ustala się poprzez dyskontowanie szacowanych przyszłych wydatków pieniężnych z tego tytułu. Zmiana wartości tego zobowiązania jest ujmowana w zysku lub stracie w pozycji wynagrodzeń i innych świadczeń na rzecz pracowników z wyjątkiem zysków i strat aktuarialnych, które jeżeli są istotne odnoszone są do pozostałych całkowitych dochodów. Dyskonto jest ujmowane jako koszty finansowe.

4.17 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.18 Przychody

Na przychody ze sprzedaży składają się przychody z najmu, przychody z działalności deweloperskiej, przychody z działalności budowlanej oraz przychody z pozostałej działalności. Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

usług, zwroty, rabaty i opusty. Grupa ujmuje przychody w momencie transferu kontroli nad towarami lub usług na rzecz klienta w wysokości ceny transakcyjnej zgodnie z zasadami MSSF 15. Przychody z najmu ujmowane są liniowo w okresie, w którym była świadczona usługa.

Przychody z działalności deweloperskiej ujmowane są w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności.

Według oceny Grupy następuje to w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków, wpłaty 100% wartości

lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej, odbioru lokalu przez klienta protokołem przekazania

Przychody z pozostałych działalności ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi. Obejmują one przychody z działalności hotelowej oraz usług zarządczych świadczonych na rzecz jednostek współzależnych.

4.19 Koszty

Koszty utrzymania nieruchomości obejmują koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości, utrzymaniem nieruchomości i gruntów. Koszty utrzymania nieruchomości wycenia się w wysokości kosztów bezpośrednich oraz uzasadnionej części kosztów pośrednich. Do kosztów utrzymania nieruchomości zalicza się w szczególności:

- ✓ koszty bezpośrednio związane z utrzymaniem nieruchomości (m.in. koszty energii elektrycznej, ogrzewania, wody, sprzątania, ochrony),
- ✓ koszty bieżących przeglądów, konserwacji i napraw,
- ✓ podatki od nieruchomości, koszty ubezpieczenia nieruchomości.

Koszty związane z nieruchomościami a ponoszone przez strony trzecie, w tym najemców, ubezpieczycieli nie obciążają kosztów utrzymania nieruchomości.

Koszty działalności deweloperskiej wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

4.20 Dywidenda

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Grupy.

4.21 Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w zysku lub stracie, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub zapasy związane z działalnością deweloperską. Ogólne i szczególne koszty pożyczonego kapitału związane z nabyciem lub wytworzeniem aktywów kwalifikowanych wymagających dłuższego czasu w celu doprowadzenia ich do planowanego użytkowania lub

sprzedaży są dodawane do kosztu wytworzenia takich aktywów do czasu, gdy te będą gotowe do planowanego użytkowania lub sprzedaży. Dochód z tytułu inwestycji tymczasowych w zakresie szczególnych pożyczek oczekujących na wydatkowanie na aktywa kwalifikowane, jest potrącony z kosztów pożyczonego kapitału odpowiadających warunkom kapitalizacji. Wszelkie pozostałe koszty pożyczonego kapitału są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym zostały poniesione.

4.22 Metody konsolidacji

Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Grupa wykazuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań powziętych w stosunku do poprzednich właścicieli przejmowanej spółki oraz udziały kapitałowe wystawione przez Grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikające z umowy zapłaty

warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie udziały niekontrolujące w jednostce przejmowanej w indywidualnych przypadkach albo według

wartości godziwej, albo według proporcjonalnego udziału przypadającego na udział niekontrolujący w wykazanych wartościach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Polityką Grupy w zakresie rozliczania transakcji pod wspólną kontrolą jest metoda łączenia udziałów.

5. Zarządzanie ryzykiem finansowym

5.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności.

Ogólny program Grupy dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy.

5.1.1 Ryzyko rynkowe

- ✓ **Ryzyko walutowe** - ryzyko zmiany kursu walut powstaje wówczas, gdy przyszłe transakcje handlowe, ujęte aktywa i zobowiązania oraz kredyty wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna Grupy. Spółki z Grupy na kolejne daty bilansowe posiadały umowy najmu zawarte w innych walutach obcych, głównie EUR oraz USD. Ponadto spółki z Grupy zawarły umowy kredytu wyrażone w EUR. Grupa na bieżąco monitoruje i podejmuje ewentualne działania w kierunku niwelowania niekorzystnego wpływu zmieniających się kursów walut. Zawierają one w sobie m.in. prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w okresie najbliższych 12 miesięcy.

Poniższa tabela przedstawia wpływ zmiany kursu EUR/PLN na zysk lub stratę przed opodatkowaniem:

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018	
	+1 p.p.	-1 p.p.	+1 p.p.	-1 p.p.
Zadłużenie	(4,7)	4,7	(4,3)	4,3
Wartość nieruchomości	10,0	(10,0)	8,2	(8,2)
Razem	5,3	(5,3)	3,9	(3,9)

Wpływ zmiany kursów walutowych na pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

- ✓ **Ryzyko cenowe** – Grupa nie jest narażona na ryzyko dotyczące zmian wartości aktywów finansowych ze względu na niewielkie inwestycje w aktywa narażone na zmianę ceny. Grupa nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku.

- ✓ **Ryzyko stopy procentowej** - ryzyko stóp procentowych to ryzyko, na jakie narażona jest Grupa, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. Grupa posiada oprocentowane zobowiązania finansowe z tytułu kredytów bankowych, których oprocentowanie oparte jest o stawkę EURIBOR w odniesieniu do kwot w EUR lub WIBOR w odniesieniu do kwot w PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa wyemitowała 160.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 160,0 mln PLN, których oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR.

Pozostałe zobowiązania finansowe oprocentowane w oparciu o rynkowe stopy procentowe są nieistotne.

Grupa w celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto Grupa na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego przed opodatkowaniem na zmiany stóp procentowych o 1 punkt procentowy:

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018	
	+1 p.p.	-1 p.p.	+1 p.p.	-1 p.p.
EURIBOR 1M	(0,2)	(1,3)	(0,1)	(1,3)
EURIBOR 3M	(0,2)	(1,3)	(0,2)	(1,6)
WIBOR 1M	0,0	0,0	(0,3)	0,3
WIBOR 6M	(1,6)	1,6	0,0	0,0
Razem	(2,0)	(1,0)	(0,6)	(2,6)

5.1.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w stosunku do środków pieniężnych, obligacji i jednostek uczestnictwa oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

5.1.3 Ryzyko płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału własnego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań.

Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności zakłada między innymi utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz odpowiedniej struktury aktywów i zobowiązań krótkoterminowych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała kredyty w kwocie 706,4 mln PLN. Ryzyko utraty płynności można określić jako niewielkie.

Grupa na bieżąco monitoruje poziom swoich wskaźników płynności. Wskaźnik płynności ogólnej obliczany jest jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. Na 31 grudnia 2019 roku aktywa obrotowe Grupy przewyższyły jej zobowiązania bieżące o kwotę 19,9 mln PLN. Wskaźnik płynności na dzień 31 grudnia

5.1.4 Rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej, dla których pozycję zabezpieczaną i instrument zabezpieczający charakteryzują identyczne warunki, ujmuje się zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

W ramach zarządzania ryzykiem finansowym Grupa identyfikuje, że w przypadku nabywanych i nowo budowanych

W przypadku Grupy PHN ryzyko kredytowe w tym obszarze związane jest przede wszystkim z nie wywiązywaniem się kontrahentów ze zobowiązań umownych.

W ramach zarządzania ryzykiem kredytowym odbywa się przede wszystkim analiza wiarygodności kredytowej kontrahentów i instytucji finansowych, z których usług korzysta Grupa oraz poprzez rozwój optymalnych pod kątem ryzyka zapisów umownych. Wypracowywane są również modele potencjalnych zabezpieczeń finansowych oraz ustalane indywidualne warunki płatności wymagane w zależności od wiarygodności kredytowej kontrahentów. W Grupie funkcjonuje również kompleksowy system windykacji należności.

2019 roku wzrósł w porównaniu do wskaźnika na dzień 31 grudnia 2018 roku głównie z tytułu emisji 160.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 160,0 mln PLN. Grupa stale prowadzi działania zmierzające do poprawy struktury zadłużenia. Zgodnie z planami, działania te oraz planowane przepływy z działalności operacyjnej spowodują wzrost wskaźnika płynności w niedalekiej przyszłości. Bieżąca płynność Grupy oraz regulowanie zobowiązań krótkoterminowych zapewnione są przez stabilne przepływy uzyskiwane z działalności operacyjnej.

Grupa na bieżąco analizuje jej sytuację finansową i nie rozpoznaje ryzyka braku kontynuowania działalności. Poziom wskaźnika płynności na dzień bilansowy kształtował się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wskaźnik płynności	1,0	0,9

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej, obliczany jako stosunek środków pieniężnych do zobowiązań bieżących, na dzień bilansowy kształtował się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	0,5	0,4

nieruchomości komercyjnych charakteryzujących się przepływami z przychodów denominowanymi w walucie EUR występuje ryzyko utraty ich wartości godziwej w związku z ryzykiem zmiany kursu wymiany EUR/PLN. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa, pozyskując finansowanie zewnętrzne (kredyty) na daną nieruchomość, dąży do ujednolicenia waluty kredytu z walutą, w jakiej nieruchomość generuje przychody. W związku z tym że Grupa zaciągnęła kredyty w EUR na finansowanie nieruchomości generujących przychody denominowane w EUR, w ramach rachunkowości

zabezpieczeń ustanowione zostało powiązanie zabezpieczające (zabezpieczenie wartości godziwej) między tymi nieruchomościami (pozycjami zabezpieczanymi) i kredytami (pozycjami zabezpieczającymi). W konsekwencji skutki zmiany kursów EUR/PLN dla wartości kredytów są rozpoznawane w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Ponadto Grupa identyfikuje, że przyszłe przepływy z tytułu odsetek od zaciągniętych kredytów, oprocentowanych zmienną stopą procentową, narażone są na zmianę w związku

z ryzykiem zmiany stóp procentowych. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. W celu lepszej prezentacji skutków bieżącej działalności Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń, w przypadku gdy pozycję zabezpieczaną i instrument zabezpieczający charakteryzują identyczne warunki, ustanawia powiązanie zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów) między kredytem (pozycją zabezpieczaną) i IRS (pozycją zabezpieczającą). W konsekwencji oznacza to, że skutki zmiany wartości IRS w efekcie wyceny do wartości godziwej są rozpoznawane w kapitale z aktualizacji wyceny.

5.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Grupa monitoruje kapitał m.in.: za pomocą wskaźników zadłużenia. Współczynnik struktury finansowania oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę zadłużenia długo i krótko terminowego pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wraz z zadłużeniem netto.

5.3 Osądy i szacunki

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu dokonania profesjonalnych osądów oraz szacunków i założeń. Grupa, dokonując oszacowań, przyjmuje założenia dotyczące przyszłości które mogą odbiegać od faktycznych. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego omówiono poniżej.

Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych dokonywane jest przez akredytowanych niezależnych rzeczoznawców majątkowych i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Szczegółowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości przedstawione zostały w nocie 8.

Współczynnik struktury finansowania na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Krótko i długoterminowe zadłużenie	706,4	528,3
Środki pieniężne	283,4	(114,3)
Zadłużenie netto	423,0	414,0
Kapitał własny	2 282,5	2 048,0
Kapitał razem	2 705,5	2 462,0
Współczynnik struktury finansowania	15,6%	16,8%

Ocena statusu prawnego nieruchomości

Część nieruchomości należących do Grupy ma nieuregulowany status prawny, który jest okresowo weryfikowany. W oparciu o analizy prawne dotyczące statusu prawnego nieruchomości Grupa dokonuje oceny ich prawdopodobieństwa utraty. Wystąpienie przesłanek świadczących o ustaniu niepewności co do uregulowania statusu prawnego nieruchomości (prawdopodobieństwo utraty) Grupa uznaje za przesłankę ujęcia ich w majątku.

Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości

Grupa tworzy rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości, co do których jest posiadaczem w złej wierze. Grupa uznaje, że dla wszystkich nieruchomości, co do których nie posiada tytułu prawnego posiadanie w złej wierze występuje od momentu odmowy nabycia nieruchomości z mocy prawa (w trybie art. 200 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub wydania ostatecznej

decyzji uchylającej tytuł prawny do uprzednio nabytej nieruchomości. Dla tych nieruchomości Grupa tworzy rezerwę na roszczenia o pożytki w wysokości możliwych do uzyskania pożytków z danej nieruchomości.

Odpis aktualizujący wartość zapasów

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów związanych z działalnością deweloperską posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z doprowadzenia ich do wartości odzyskiwalnej.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania

finansowego, Grupa szacuje wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Grupy oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Grupa może okresowo korygować wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na jej sytuację finansową.

Aktywo z tytułu strat podatkowych jest utrzymywane tylko w przypadku, gdy na bazie analizy zostanie stwierdzona możliwość rozliczenia go.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku i na 31 grudnia 2019 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	171,9	22,3	5,3	9,6		209,1
Koszty działalności	(73,8)	(18,0)	(4,9)	(9,4)		106,1
Wynik brutto ze sprzedaży	98,1	4,3	0,4	0,2	0,0	103,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(25,4)	(2,8)	(0,2)	(0,4)	(10,4)	(39,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	57,4					57,4
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					0,3
Pozostałe przychody	17,0	0,2			2,0	19,2
Pozostałe koszty	(16,3)	(5,6)	(0,1)	(0,4)	(0,9)	(23,3)
Wynik z działalności operacyjnej	131,1	(3,9)	0,1	(0,6)	(9,3)	117,4
Przychody finansowe	1,6				6,5	8,1
Koszty finansowe	(26,7)				(5,9)	(32,6)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					4,0	4,0
Podatek dochodowy	(29,6)	0,7	0,0	0,1	0,9	(27,9)
Wynik segmentu	76,4	(3,2)	0,1	(0,5)	(3,8)	69,0
Aktywa segmentu	3 238,4	356,8	81,4	46,3	61,2	3 784,1
Zobowiązania segmentu	976,7	268,0	78,5	7,9	170,5	1 501,6
Nakłady inwestycyjne	38,8					38,8
Amortyzacja	0,4			0,9	0,7	2,0

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem uzyskane odszkodowania 6,9 mln PLN, przeniesienie nieruchomości z aktywów mających nieuregulowany status prawny 4,3 mln PLN odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności i aktywów niefinansowych w kwocie 3,1 mln PLN oraz przychody z bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie 1,6 mln PLN. W segmencie niealokowane ujęto głównie przychody z tytułu zmiany struktury odliczania VAT w kwocie 1,1 mln PLN i rozwiązanie rezerw na kwotę 0,9 mln PLN. W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności i aktywów niefinansowych w kwocie 6,7 mln PLN, utworzenie rezerwy na naprawy nieruchomości w kwocie 4,9 mln PLN, utworzenie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości i pożyczki z nich w kwocie 3,4 mln PLN. W segmencie działalność deweloperska ujęto utworzenie rezerwy na naprawy

gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 5,4 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności i aktywów niefinansowych w kwocie 0,2 mln PLN. W segmencie niealokowane ujęto koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,9 mln PLN.

Analiza segmentowa za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2018 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	160,0	0,6	8,4		169,0
Koszty działalności	(75,4)	(0,5)	(7,1)		(83,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	84,6	0,1	1,3		86,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(24,1)	(2,7)	(0,1)	(5,4)	(32,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13,7				13,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0				0,0
Pozostałe przychody	7,3	0,1		1,4	8,8
Pozostałe koszty	(4,5)	(3,9)		(2,6)	(11,0)
Wynik z działalności operacyjnej	77,0	(6,4)	1,2	(6,6)	65,2
Przychody finansowe	1,1			1,7	2,8
Koszty finansowe	(15,5)			(1,3)	(16,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				7,2	7,2
Podatek dochodowy	(8,1)	0,4	(0,2)	(2,7)	(10,6)
Wynik segmentu	54,5	(6,0)	1,0	(1,7)	47,8
Aktywa segmentu	2 515,4	181,2	29,1	57,8	2 783,5
Zobowiązania segmentu	597,6	98,5	1,1	38,3	735,5
Nakłady inwestycyjne	33,6		0,1		33,7
Amortyzacja	0,4		0,4	0,6	1,4

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2,4 mln PLN, przeniesienie nieruchomości z aktywów mających nieuregulowany status prawny w kwocie 2,2 mln PLN oraz przychody z nieruchomości z których Grupa korzysta bezumownie w kwocie 1,5 mln PLN. W segmencie niealokowane ujęto rozwiązanie rezerw na kwotę 1,1 mln PLN. W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem

odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych w kwocie 4,5 mln PLN. W segmencie działalność deweloperska ujęto utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 3,9 mln PLN. W segmencie niealokowane ujęto koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,9 mln PLN oraz odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych w kwocie 0,6 mln PLN.

8. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne zostały wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej ustalonej na dzień 31 grudnia 2019 roku w wyniku wyceny sporządzonej przez niezależną firmę doradczą w dziedzinie nieruchomości CBRE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wyceną objęto cały portfel nieruchomości wchodzących w skład Grupy.

Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych aktywów. W przypadku braku takich informacji, Grupa ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu brane są pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- ✓ aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o podobnym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej

przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić różnice między nieruchomościami;

- ✓ ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie;
- ✓ zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznych źródeł takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano następującą metodologię wyceny w zależności od typu nieruchomości:

- ✓ Podejście Dochodowe, Metoda Inwestycyjna, Technika Kapitalizacji Prostej,
- ✓ Podejście Porównawcze, Metoda Porównywania Parami,
- ✓ Podejście Porównawcze, Metoda Korygowania Ceny Średniej,
- ✓ Podejście Mieszane, Metoda Pozostałościowa.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości przyjęto następujące założenia:

Główne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości według struktury portfela nieruchomości*:	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stopa kapitalizacji (%)		
Biurowe	5,25 – 10,50	6,50 - 10,00
Handlowe	7,00 – 9,50	8,00 - 9,00
Mieszkaniowe oraz pozostałe	5,75 – 10,50	7,00 - 9,00
Wskaźnik pustostanów (%)		
Biurowe	5,00 – 25,00	5,00 - 20,00
Handlowe	1,00 - 10,00	0,00
Mieszkaniowe oraz pozostałe	0,00 – 10,00	0,00 - 15,00
ERV - oczekiwany dochód z czynszów (PLN)		
Biurowe	24 – 77	25 – 85
Handlowe	40 – 115	40 – 80
Mieszkaniowe oraz pozostałe	13 - 120	30 - 34

* różnice między 2019 i 2018 rokiem wynikają ze zmiany podejścia do wyceny przez rzeczoznawcę, w wycenie na 31 grudnia 2019 r. większa liczba nieruchomości została wyceniona dochodowo

Zgodnie z MSSF 13 Zarząd Grupy dokonał analizy oszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, na podstawie której stwierdzono, że na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku została ona ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości, z uwagi na ich specyfikę, stwierdzono stosunkowo małą ilość bieżących transakcji, które byłyby podobne. W efekcie do zaobserwowanych bieżących transakcji rynkowych wprowadzono liczne specjalne założenia, których przyjęcie miało istotny wpływ na ustalenie wartości godziwej. Z uwagi na brak lub ograniczoną ilość zbliżonych transakcji zdaniem Zarządu nie można stwierdzić, że została ona ustalona w oparciu o 2 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Zmiana wartości godziwej nieruchomości określona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej została odniesiona w zysk (stratę) netto.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	2 320,7	2 270,2
Wpływ zastosowania MSSF 16	249,0	0,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	151,2	0,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	37,9	33,1
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	(1,8)	0,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(10,7)	(8,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	53,6	26,7
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(32,2)	(17,5)
Przeniesienie do zapasów	(4,5)	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	9,2	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	4,3	2,2
Objęcie kontroli	160,5	0,0
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	14,1
Stan na koniec okresu	2 937,2	2 320,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	171,9	160,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(73,8)	(75,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	53,6	26,7
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	32,5	26,8
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(32,2)	(26,8)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	152,0	111,3

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w 2019 roku w kwocie: 27,7 mln PLN, w 2018 roku w kwocie: 12,1 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości: w 2019 roku w kwocie: 10,2 mln PLN, w 2018 roku: 21,0 mln PLN.

Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa nie przenosiła nieruchomości do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5.

Sprzedaż nieruchomości

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa zbyła część nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej o łącznym obszarze 12,3297 ha. Przedmiotowa nieruchomość została sprzedana powyżej wartości księgowej. Grupa dokonała sprzedaży także 2 działek wraz z udziałami w działkach drogowych w Pelagii, gm. Wodzierady.

Zakup nieruchomości

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie oraz nieruchomości inwestycyjne w Warszawie przy ul. Branickiego. W celu realizacji transakcji zakupu spółka zależna PHN Wilanów pozyskała częściowe finansowanie zewnętrzne.

Nieuregulowany status prawny nieruchomości

Część nieruchomości należących do Grupy ma nieuregulowany status prawny z negatywną perspektywą jego uregulowania. Nieuregulowany status nieruchomości wynika z roszczeń zgłaszanych wobec części nieruchomości. W ocenie Zarządu większość z tych roszczeń jest niezasadna. W sprawozdaniu nieruchomości te nie są wykazywane. Ich wartość godziwą,

określoną przy założeniu uregulowanego statusu prawnego, na poszczególne daty bilansowe zaprezentowano poniżej:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wartość nieruchomości	101,6	108,0

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomością tą Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN.

Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej

Grupa zabezpiecza ryzyko zmiany wartości godziwej nieruchomości generujących przepływy z najmu denominowane w EUR, w części wynikającej z ryzyka walutowego, do wysokości poziomu finansowania zewnętrznego (kredytu) danej nieruchomości zaciąganego w tej samej walucie co przepływy z przychodów. Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów (ujmowanych w zamortyzowanym koszcie) przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych” w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku kwocie 4,1 mln PLN.

Możliwe dodatkowe koszty realizacji inwestycji SkySawa

W 2019 r. Grupa rozpoczęła procedurę uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę dla inwestycji SkySawa. Działania prowadzone przez Grupę mają związek z dokonanymi zmianami w projekcie mającymi na celu zwiększenie powierzchni najmu, a w konsekwencji przyszłych przychodów z najmu. Uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę wiąże się

z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów. W przypadku wystąpienia problemów z uzyskiwaniem zamiennego pozwolenia może dojść do wydłużenia procesu realizacji inwestycji jak również do zwiększenia budżetu kosztów.

Zakontraktowane przychody

Grupa zawarła szereg umów leasingu operacyjnego z najemcami dotyczących posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Znaczna część umów najmu jest zawarta na czas nieokreślony z krótkim okresem ich wypowiedzenia. Grupa jest w trakcie zmiany strategii co do okresu na jaki zawierane są umowy najmu. Ponadto w Grupie trwa proces dezinvestycji tych nieruchomości, które nie pasują do jej docelowego portfela. Część z nich jest obecnie wynajmowana, a przyszłe przychody z tytułu umów najmu zależą od okresu w jakim Grupa będzie w stanie je zbyć. Ze względu na zmianę

struktury Grupy oraz przyjęcie modelu zawierania przez Grupę umów najmu na czas oznaczony określenie zagregowanej wartości przyszłych przychodów z tytułu nieodwracalnych umów najmu wiąże się z koniecznością przyjęcia przez Grupę istotnych szacunków co do okresu zbycia nieruchomości jak i zmiany umów zawartych na czas nieokreślony w umowy zawarte na czas określony. Z uwagi na powyższe wartość przyszłych przychodów z tytułu nieodwracalnych umów najmu (czynszów) wynosi:

Przyszłe przychody z czynszów przypadające od dnia bilansowego	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 12 miesięcy	135,3	134,6
powyżej 1 roku do 5 lat	335,1	246,8
powyżej 5 do 10 lat	58,9	75,8
Przyszłe przychody razem	529,3	457,2

9. Rzeczowe aktywa trwałe

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	56,4	47,4
Nabycie	5,3	10,1
Amortyzacja	(1,7)	(1,4)
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	5,0	0,0
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	0,3
Objęcie kontroli	25,6	0,0
Stan na koniec okresu	90,6	56,4

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła: 72,3 mln PLN, 31 grudnia 2018: 45,6 mln PLN.

10. Wartości niematerialne

W 2019 roku w wartościach niematerialnych Grupa ujęła wartość firmy jednostki nad którą objęto kontrolę w kwocie 23,2 mln PLN. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa nabyła dodatkowe licencje dla systemu łączącego w sobie

funkcje zarządzania nieruchomościami oraz finansowo-księgowe oraz licencje dla programów komputerowych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 Grupa nie nabywała wartości niematerialnych i prawnych.

11. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Na dzień bilansowy Grupa posiada udziały w spółce, w której wspólnie z partnerem realizuje wspólne

przedsięwzięcia. Posiadane udziały Grupa rozlicza metodą praw własności.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	12,9	5,7
Nabycie	1,1	0,0
Udział w zyskach	4,0	7,2
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(16,0)	0,0
Stan na koniec okresu	2,0	12,9

Spółka współzależna nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia

2019 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
SPV 21	31,6	4,0	27,6	0,2	1,7	0,9
Razem	31,6	4,0	27,6	0,2	1,7	0,9

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa nabyła udziały w jednostkach współzależnych w kwocie 1,1 mln PLN. Z uwagi na planowany w okresie 12 miesięcy od daty bilansowej i zaawansowany proces sprzedaży udziałów w dwóch jednostkach współzależnych, Grupa dokonała reklasyfikacji udziałów w tych jednostkach do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W roku obrotowym 2019 Grupa

podpisała umowę joint venture na podstawie której dokonano sprzedaży 50% udziałów w spółce PHN SPV 21 Sp. z o.o. Na mocy tej umowy spółka PHN SPV 21 stała się jednostką współzależną.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych

12. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa ujęła między innymi udzielone pożyczki jednostce współzależnej w kwocie 3,5 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 38,3 mln PLN).

Krótkoterminowe aktywa finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku obejmują głównie krótkoterminowe pożyczki udzielone jednostkom współzależnym w kwocie 31,3 mln PLN.

13. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	7,5	12,1
Kaucje przekazane	4,9	0,3
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,0	0,3
Pozostałe	0,4	0,3
Stan na koniec okresu	12,8	13,0

14. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Grunty	65,0	60,6
Produkcja w toku	166,5	70,8
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Ujawnienie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	15,9	0,0
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	247,6	131,6

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	131,6	78,8
Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 16	143,1	78,8
Nakłady na budowę	113,6	53,2
Zbycie lokali	(18,0)	(0,4)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	4,5	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	4,4	0,0
Stan na koniec okresu	247,6	131,6

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa przekazała nabywcom 48 lokali mieszkalnych wraz z 41 miejscami postojowymi w I etapie inwestycji Vis a' vis Wola. Łączne przychody z tytułu przekazania lokali rozpoznane

w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniosły 22,0 mln PLN W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa zbyła lokal usługowy przy ul. Głębockiej 56D (tzw. Lewandów Duży) wartość sprzedanego lokalu wyniosła 0,4 mln PLN.

15. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 grudnia 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	81,0	52,3	28,7	40,1	17,2	22,9
Należności handlowe	38,8	38,8	0,0	10,7	10,7	0,0
Należności publicznoprawne	12,7	0,0	12,7	10,2	0,0	10,2
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	0,0	0,0	0,0	6,3	0,0	6,3
Pozostałe należności publicznoprawne	12,7	0,0	12,7	3,9	0,0	3,9
Aktywa z tytułu rozliczenia przychodów i przedpłaty*	12,0	0,0	12,0	10,1	0,0	10,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	4,0	0,0	4,0	2,6	0,0	2,6
Pozostałe należności	2,4	2,4	0,0	6,5	6,5	0,0
Koszty wykonania umowy związane z działalnością budowlaną	11,1	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,0	0,0	1,0	0,4	0,0	0,4
Należności oraz pozostałe aktywa razem	82,0	52,3	29,7	40,5	17,2	23,3

* Aktywa z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15

Struktura walutowa należności handlowych	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
PLN	29,9	9,8
USD	0,4	0,4
EUR	8,5	0,5
Należności handlowe razem	38,8	10,7

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności handlowe	72,8	36,3
Odpisy z tytułu utraty wartości należności handlowych	(31,3)	(24,7)
Odpisy z tytułu oczekiwanej straty kredytowej należności handlowych	(2,7)	(0,9)
Należności handlowe netto	38,8	10,7

Zmiana odpisu aktualizującego należności handlowe	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	25,6	22,7
Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 9	25,6	23,3
Utworzenie odpisu	7,3	4,7
Rozwiązanie odpisu	(3,6)	(2,4)
Objęcie kontroli	4,8	0,0
Stan na koniec okresu	34,0	25,6

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych. Objasnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:	227,4	67,4
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	94,7	19,9
Krótkoterminowe depozyty bankowe	56,0	46,9
Stan na koniec okresu	283,4	114,3

Na dzień 31 grudnia 2019 środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią głównie środki

zgromadzone na rachunkach powierniczych w kwocie 73,8 mln PLN.

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,4)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	(4,3)	(2,2)
Zysk/strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(0,3)	0,0
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	(0,2)	0,0
Razem	(4,8)	(2,6)

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zmiana stanu zapasów	(94,9)	(52,8)
Zmiana stanu należności	(6,0)	1,0
Zmiana stanu pozostałych aktywów	5,1	2,3
Zmiana stanu zobowiązań	200,7	74,8
Zmiana stanu rezerw	3,3	9,6
Razem	108,2	34,9

17. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	0,0	23,4
Przeniesienie z inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	16,0	0,0
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(14,1)
Zbycie	0,0	(9,3)
Stan na koniec okresu	16,0	0,0

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku z uwagi na zaawansowany proces sprzedaży udziałów, Grupa do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży przeniosła udziały w spółkach współzależnych Parzniew Logistics Centre 1 Sp. z o.o. i Parzniew Logistics Centre Infrastructure Sp. z o.o.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa zbyła 2 nieruchomości położone w Warszawie. Ponadto Grupa przeniosła 1 nieruchomość z nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych.

18. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 grudnia 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Kredyty i obligacje	182,4	182,4	0,0	149,5	149,5	0,0
Leasing	18,2	18,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	1,0	1,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	17,2	17,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	152,1	139,1	13,0	47,2	43,7	3,5
Zobowiązania handlowe	91,0	91,0	0,0	23,5	23,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	3,6	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Depozyty najemców	15,8	15,8	0,0	11,2	11,2	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	13,0	0,0	13,0	3,5	0,0	3,5
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	5,3	5,3	0,0	6,3	6,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*	23,3	23,3	0,0	2,7	2,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,4	0,0	0,4	0,8	0,0	0,8
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	211,4	0,0	211,4	63,9	0,0	63,9
Zobowiązania krótkoterminowe razem	564,5	339,7	224,8	261,5	193,3	68,2

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania długoterminowe						
Kredyty i obligacje	524,0	524,0	0,0	378,6	378,6	0,0
Leasing	264,9	264,9	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	264,9	264,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	3,4	3,4	0,0	2,6	2,6	0,0
Depozyty najemców	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,4	2,4	0,0	2,5	2,5	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	792,3	792,3	0,0	381,3	381,3	0,0
Zobowiązania razem	1 356,8	1 132,0	224,8	642,8	574,6	68,2

* Pozycja pozostałe zobowiązania krótkoterminowe zawiera zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 w wysokości 10,6 mln PLN

Na 31 grudnia 2019 wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań wzrosła o 104,9 mln PLN względem roku zakończanego 31 grudnia 2018, głównie w związku z objęciem kontroli nad jednostką zależną, wzrostem zobowiązań handlowych i inwestycyjnych oraz wzrostem poziomu depozytów najemców, zobowiązań publicznoprawnych i

pozostałych zobowiązań krótkoterminowych. W pozostałych zobowiązaniach krótkoterminowych Grupa ujęła m. in. środki zabezpieczone na rachunkach powierniczych w związku z potencjalnymi wadami prawnymi nabytych nieruchomości przy ul. Branickiego 15 i Branickiego 17.

19. Zadłużenie

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (545,9 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (160,5 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

24 kwietnia 2019 r. Grupa ustanowiła siedmioletni program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1.000.000.000 PLN w każdym momencie trwania programu. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa wyemitowała 160.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 160,0 mln PLN.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa spłaciła kredyt obrotowy w wysokości 29,3 mln PLN.

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

Zmiana stanu kredytów	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Stan na dzień 1 stycznia	528,1	506,1
Zaciągnięcie kredytu, emisja obligacji	235,7	42,3
Odsetki naliczone	16,7	11,6
Splata kapitału	(56,6)	(33,0)
Splata odsetek	(16,1)	(12,2)
Niezrealizowane różnice kursowe	(4,1)	13,1
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	(0,2)	0,2
Objęcie kontroli	2,9	0,0
Stan na koniec okresu	706,4	528,1

Struktura walutowa zadłużenia	31 grudnia 2019	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
EUR	472,4	426,2
PLN	234,0	101,9
Zadłużenie razem	706,4	528,3

20. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W roku zakończonym 31.12.2019 Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością

deweloperską w wysokości 165,6 mln PLN. W roku zakończonym 31.12.2018 Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 63,9 mln PLN.

21. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego

	Nieruchomości Inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2018	34,5	0,1	0,0	19,8	0,7	55,1
zwiększenia/zmniejszenia	6,9	(0,1)	0,0	3,5	(0,5)	9,8
31 grudnia 2018	41,4	0,0	0,0	23,3	0,2	64,9
zwiększenia/zmniejszenia	37,7	0,3	0,4	(21,2)	(0,1)	17,1
31 grudnia 2019	79,1	0,3	0,4	2,1	0,1	82,0

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

	Nieruchomości Inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Rezerwy	Straty podatkowe	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2018	25,8	0,0	0,2	3,5	7,4	31,1	19,5	87,5
zwiększenia/zmniejszenia	(3,6)	0,0	(0,1)	0,0	(0,9)	4,2	8,6	8,2
31 grudnia 2018	22,2	0,0	0,1	3,5	6,5	35,3	28,1	95,7
zwiększenia/zmniejszenia	(2,6)	0,0	(0,1)	(0,5)	2,3	4,1	(21,3)	(18,1)
31 grudnia 2019	19,6	0,0	0,0	3,0	8,8	39,4	6,8	77,6

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do dokonania kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku

dochodowego dotyczą podatków dochodowych nałożonych przez te same władze podatkowe na tego samego podatnika. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku dokonano kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 27,9 mln PLN, (w roku 2018: 42,1 mln PLN).

22. Rezerwy

	Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	Odprawy dla zwalnianych pracowników	Świadczenia pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na 1 stycznia 2018	30,4	14,9	0,4	0,4	14,3	60,4
Utworzenie	0,0	3,9	0,0	0,0	8,3	12,2
Wykorzystanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	0,0	(3,4)	(3,4)
Stan na 31 grudnia 2018	30,4	18,8	0,4	0,4	19,9	69,9
Utworzenie	3,8	5,9	0,1	0,1	10,0	19,9
Wykorzystanie	(0,2)	(15,1)	(0,5)	0,0	(0,5)	(16,3)
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Objęcie kontroli	0,0	0,0	0,0	2,3	15,0	17,3
Stan na 31 grudnia 2019	34,0	9,6	0,0	2,8	44,3	90,7
w tym:						
długoterminowe:	18,7	0,7	0,0	0,9	7,9	28,2
krótkoterminowe:	15,3	8,9	0,0	1,9	36,4	62,5

Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich

Grupa tworzy rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości, co do których jest posiadaczem w złej wierze, co oznacza sytuację, w której spółki z Grupy wiedziały, albo przy zachowaniu należytej staranności mogły się dowiedzieć, iż nie przysługuje im określone prawo czy też prawo to nie przysługuje osobie, od której to prawo nabyły.

Grupa uznaje, że dla wszystkich nieruchomości, co do których nie posiada tytułu prawnego posiadanie w złej wierze występuje od momentu odmowy nabycia nieruchomości z mocy prawa (w trybie art. 200 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub wydania ostatecznej decyzji uchylającej tytuł prawny do uprzednio nabytej nieruchomości. Dla tych nieruchomości Grupa tworzy rezerwę na roszczenia o pożytki w wysokości możliwych do uzyskania pożytków z danej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującym prawem roszczenie z tytułu utraconych pożytków może zostać złożone przez posiadającego prawomocny tytuł prawny do nieruchomości najwcześniej w dniu uzyskania tego tytułu, jednak nie później niż w ciągu 1 roku od tego dnia.

Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej

Rezerwa na naprawy gwarancyjne obejmuje wartość napraw bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali.

Świadczenia pracownicze

Rezerwa na świadczenia pracownicze obejmuje wartość bieżącą przyszłych świadczeń z nagród jubileuszowych oraz odpraw emerytalnych i rentowych wypłacanych zgodnie z obowiązującymi w Grupie systemami wynagradzania.

Pozostałe rezerwy

W pozostałych rezerwach ujęto

- ✓ 23,6 mln PLN prawdopodobnych wydatków związanych z podwyższonymi opłatami z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz spornymi zobowiązaniami z tytułu podatku od nieruchomości.
- ✓ 5,7 mln PLN rezerwy na koszty usunięcia usterek i naprawy gwarancyjne
- ✓ 12,3 mln PLN rezerwy na sprawy sądowe w nabytej jednostce zależnej
- ✓ 1,3 mln PLN rezerw na koszty budów w nabytej jednostce zależnej
- ✓ 1,4 mln PLN pozostałych rezerw.

23. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Liczba akcji na 1 stycznia	46 828 876	46 814 672
Emisja akcji	4 222 373	14 204
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 051 249	46 828 876

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

Emisja 35 002 akcji nabywanych w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych w 2019 roku i 2018 roku została dokonana na podstawie:

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 11 października 2011 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3 884 000 PLN poprzez emisję 3 884 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz
- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 469 000 PLN poprzez emisję 469 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Wyemitowane akcje w 2019 roku i 2018 roku nabywane są w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów

subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Dalmor S.A., którym stosownie do przepisów art. 36 i n. Ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 31 sierpnia 1996 roku przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki.

4 187 371 sztuk akcji aportowych zostało wyemitowanych na podstawie Uchwały nr 3/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 grudnia 2019 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych imiennych serii E, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji serii E oraz zmiany Statutu Spółki. Wyemitowane akcje związane są z objęciem kontroli nad spółkami Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. Sąd zarejestrował podwyższenie kapitału w dniu 28 stycznia 2020 r.

24. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy składa się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 929,0 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 119,2 mln PLN.

W 2019 roku jednostka dominująca PHN S.A. dokonała emisji akcji aportowych. Emisja została pokryta przez Skarb Państwa wkładem niepieniężnym w postaci akcji spółek Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa

Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. (dodatkowe informacje zostały opisane w nocie 23). Cena nabycia akcji została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i wartości godziwej akcji spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta w kapitale zapasowym.

25. Kapitał z aktualizacji wyceny

Kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

- ✓ Nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich

przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln PLN,

- ✓ Zmniejszenia stanu kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 0,1 mln PLN.

26. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2019 roku w kwocie 148,7 zwiększyły się z poziomu 111,2 mln PLN na 31 grudnia 2018 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,5 mln PLN na kapitał zapasowy,

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w 2019 roku zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 67,6 mln PLN,

- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością wyemitowanych akcji PHN S.A. (ujęta odpowiednio w kapitale zapasowym) w kwocie 1,6 mln PLN.

27. Podział zysku Jednostki dominującej za 2018 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. 27 czerwca 2019 roku dokonało podziału zysku za 2018 rok w kwocie 31,7 mln PLN w następujący sposób:

- ✓ kwotę 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,41 PLN na jedną akcję,
- ✓ kwotę 12,5 mln PLN przeznaczyło na kapitał zapasowy Jednostki Dominującej.

28. Rekomendacja Zarządu dotycząca przeznaczenia zysku netto za 2019 rok

Zarząd Spółki nie podjął jeszcze decyzji w sprawie rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

29. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody z najmu	171,9	160,0
Przychody z działalności deweloperskiej	22,3	0,6
Przychody z działalności budowlanej	5,3	0,0
Przychody z pozostałych działalności	9,6	8,4
<i>Działalność hotelowa</i>	7,5	7,1
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	1,2	0,0
<i>Pozostałe</i>	0,9	1,3
Przychody z działalności operacyjnej razem	209,1	169,0

Pozostałe przychody	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,1
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,3
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	4,3	2,2
Odszkodowania	6,9	0,5
Aktualizacja wartości należności/aktywów niefinansowych	3,3	2,4
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	1,6	1,5
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,9	1,1
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	1,1	0,2
Pozostałe	1,1	0,5
Pozostałe przychody razem	19,2	8,8

30. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Koszty utrzymania nieruchomości	73,8	75,4
Koszty działalności deweloperskiej	18,0	0,5
Koszty działalności budowlanej	4,9	0,0
Koszty pozostałych działalności	9,4	7,1
<i>Działalność hotelowa</i>	7,2	7,0
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	1,7	0,0
<i>Pozostałe</i>	0,5	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	106,1	83,0

Pozostałe koszty	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktualizacja wartości aktywów należności/aktywów niefinansowych	6,9	5,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	5,4	3,9
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,9
Odszkodowania i kary	5,4	0,4
Roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	3,1	0,0
Pozostałe	2,5	0,7
Pozostałe koszty razem	23,3	11,0

31. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Amortyzacja	2,0	1,4
Zużycie materiałów i energii	16,4	13,5
Usługi obce	60,5	48,5
Podatki i opłaty	18,7	25,9
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	25,9	22,1
Pozostałe koszty rodzajowe	1,0	0,7
Koszty działalności operacyjnej razem	124,5	112,1
Koszty administracyjne	(35,2)	(28,4)
Koszty sprzedaży	(1,2)	(1,2)
Koszt własny sprzedaży	88,1	82,5

Działalność deweloperska	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,0
Usługi obce	120,1	54,3
Podatki i opłaty	0,2	1,6
Pozostałe koszty rodzajowe	0,3	0,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,4
Zmiana stanu produktów	(99,9)	(53,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	20,8	3,2
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,3)
Koszty sprzedaży	(2,2)	(2,4)
Koszt własny sprzedaży	18,0	0,5

32. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody odsetkowe	2,9	1,7
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,2	0,5
<i>Inne odsetki</i>	1,7	1,2
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,2	0,0
Wycena instrumentów finansowych	1,1	0,6
Różnice kursowe	0,9	0,5
Ujemna wartość firmy	3,0	0,0
Przychody finansowe razem	8,1	2,8

Koszty finansowe	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Koszty finansowania	28,3	12,4
<i>Kredyty i pożyczki</i>	13,5	12,4
<i>Prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	11,0	0,0
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	3,8	0,0
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,2	0,4
Wycena instrumentów finansowych	0,5	1,9
Różnice kursowe	2,4	1,6
Pozostałe koszty finansowe	1,2	0,5
Koszty finansowe razem	32,6	16,8

33. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Podatek bieżący	(9,0)	(8,8)
Podatek odroczony	(18,9)	(1,8)
Podatek dochodowy	(27,9)	(10,6)

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk brutto	96,9	58,4
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(18,4)	(11,1)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,8	1,3
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwale)	0,2	1,1
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(4,2)	(1,1)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym	0,0	(0,2)
Aktualizująca aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4,0)	(0,2)
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku	0,1	1,5
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(2,4)	(1,9)
Podatek dochodowy	(27,9)	(10,6)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 15 do 51 stanowią jego integralną część

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

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

34. Działalność zaniechana

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 i Grupa nie poniosła kosztów związanych z działalnością zaniechaną. W roku

zakończonym 31 grudnia 2018 Grupa nie poniosła kosztów związanych z działalnością zaniechaną.

35. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W 2019 roku nastąpił wykup akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. Zysk udziałowców niekontrolujących został ustalony

przy założeniu, że partycypują oni w zysku netto za kolejne kwartały 2019 roku w wysokości posiadanych akcji/udziałów w tych okresach.

36. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	67,6	47,7
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,9	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,44 PLN	1,02 PLN

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	67,6	47,7
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,9	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,44 PLN	1,02 PLN

37. Pozycje warunkowe

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

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały

uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

38. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Skarb Państwa RP jest podmiotem sprawującym kontrolę nad Grupą. W związku z powyższym transakcje pomiędzy podmiotami Grupy a Skarbem Państwa oraz jednostkami

powiązanymi Skarbu Państwa podlegają ujawnieniu zgodnie z zasadami określonymi w MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”.

Grupa nie zawierała istotnych indywidualnie transakcji z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa. W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku miała miejsce transakcja objęcia 4 187 371 akcji serii E zawarta pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wyniosła 180 768 806,07 PLN i została w całości pokryta wkładem niepieniężnym. W normalnym trybie działalności Grupa uzyskiwała przychody z tytułu najmu od podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa.

W związku z tym Grupa jest zwolniona z określonego w MSR 24 § 18 wymogu ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji

i nierozliczonych sald z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa.

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody od Skarbu Państwa	44,1	19,8

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	2,8	1,2
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą	0,4	0,4
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,2
Razem	3,5	1,8

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa podpisała umowę joint venture z Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz HE Dutch II B.V. z siedzibą w Amsterdamie w sprawie realizacji inwestycji logistyczno-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomościach należących do Grupy, położonych w gminie Świebodzin. Udzielone zostały

pożyczki jednostce współzależnej w kwocie 0,8 mln EUR tj. 3,5 mln PLN. Jednostka współzależna dokonała spłaty pożyczki w kwocie 1,9 mln EUR. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa udzieliła pożyczek jednostkom współzależnym w kwocie 28,8 mln PLN oraz sprzedała nieruchomość za kwotę 17,5 mln PLN.

39. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

i rok zakończony 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	0,3	0,2
Razem	0,3	0,2

Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przeprowadziła firma audytorska pod nazwą PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przeprowadził podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod nazwą

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k. Umowa na badanie sprawozdania finansowego za lata 2019-2020 oraz po potwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku została zawarta 26 lipca 2019 roku.

40. Pozostałe

W dniu 25 marca 2016 roku spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz ING Bank Śląski S.A. zawarły umowę kredytową na zakup nieruchomości, której przedmiotem jest kredyt inwestycyjny oraz kredyt w PLN na sfinansowanie VAT.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu zawartej na zakup nieruchomości oraz w celu należytego wykonania tej umowy, ustanowiono na rzecz banku m.in. następujące zabezpieczenia:

- ✓ hipoteki ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nabywanej nieruchomości,
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach kredytobiorcy ustanowiony przez udziałowca – spółkę,
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach - rachunkach bankowych kredytobiorcy,
- ✓ przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez kredytobiorcę oraz umów ubezpieczenia,
- ✓ umowa podporządkowania wierzytelności,
- ✓ oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji

Saldo zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 38,5 mln EUR, a saldo zadłużenia na sfinansowanie VAT - 0,0 mln PLN

W dniu 1 września 2014 roku PHN SPV 2 Sp. z o.o. oraz Bank Pekao S.A i Pekao Bank Hipoteczny S.A. zawarły umowę kredytu inwestycyjnego, zapadalny na 7 października 2023 roku. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu jej należytego wykonania, spółka ustanowiła na rzecz banku następujące zabezpieczenia:

- ✓ hipotekę umowną na kredytowanej nieruchomości,
- ✓ zastawy finansowe i rejestrowe na prawach z rachunków bankowych i udziałach,
- ✓ pełnomocnictwo do korzystania z wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy,
- ✓ przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez spółkę,
- ✓ poręczenie wydane przez PHN S.A. do kwoty 3 mln EUR,
- ✓ wsparcie finansowe udzielone kredytobiorcy przez PHN S.A. do kwoty 5% całkowitych kosztów projektu,
- ✓ umów podporządkowania wierzytelności,
- ✓ oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc.

Saldo zadłużenia z tytułu kredytu wyniosło na dzień 31 grudnia 2019 roku 34,5 mln EUR.

W dniu 29 maja 2015 roku PHN SPV 12 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 77,8 mln PLN, obowiązującego do 30 czerwca 2020 roku. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu należytego wykonania tej umowy, spółka ustanowiła na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- ✓ pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bieżącymi
- ✓ weksel in blanco kredytobiorcy,
- ✓ hipoteka łączna na nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,
- ✓ zastaw rejestrowy na aktualnych i przyszłych udziałach kredytobiorcy,
- ✓ kaucje ustanowione na zabezpieczenie kredytu
- ✓ blokada środków na rachunku pomocniczym kredytobiorcy w BOŚ S.A. na którym zostaną zdeponowane kaucje zabezpieczające roszczenia z tytułu umów najmu,
- ✓ przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez spółkę.

Saldo zadłużenia z tytułu kredytu na 31 grudnia 2019 roku wyniosło 70,9 mln PLN

W dniu 28 października 2015 roku PHN SPV 15 SP. Z O.O. oraz Bank Zachodnim WBK S.A. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z późniejszymi zmianami w kwocie 28,31 mln EUR, z obowiązującego do 31 marca 2020 roku. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu należytego wykonania tej umowy, spółka ustanowiła na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- ✓ hipoteki ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nabywanej nieruchomości,
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach kredytobiorcy ustanowiony przez udziałowca – spółkę,
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach - rachunkach bankowych kredytobiorcy,
- ✓ przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez kredytobiorcę oraz umów ubezpieczenia,
- ✓ oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji

Saldo zadłużenia z tytułu kredytu na 31 grudnia 2019 roku wyniosło 22,0 mln EUR

W dniu 28 czerwca 2019 roku PHN WILANÓW SP. Z O.O. oraz POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. zawarł umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 18 mln EUR, z obowiązującego do 28 CZERWCA 2024 roku. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu należytego wykonania tej umowy, spółka ustanowiła na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- ✓ hipoteki na kredytowanych nieruchomościach
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach kredytobiorcy
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na aktywach i rachunkach bankowych kredytobiorcy,
- ✓ pełnomocnictwo do Rachunków Kredytobiorcy;
- ✓ oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji;
- ✓ Umowa Cesji Praw,
- ✓ Umowa Poręczenia;
- ✓ Umowa Podporządkowania
- ✓ Umowa Wsparcia;

Saldo zadłużenia z tytułu kredytu na 31 grudnia 2019 roku wyniosło 17,3 mln EUR

W dniu 12.03.2019 roku Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. zawarła z Bankiem Pocztowym S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na kwotę 3,1 mln PLN z przeznaczeniem na refinansowanie pożyczki z dnia 27.12.2017 roku udzielonej przez Towarzystwo Finansowe „Silesia” S.A. oraz finansowanie lub refinansowania nakładów na realizację inwestycji polegającej na modernizacji budynku biurowego. Jednocześnie z tym samym bankiem zawarto umowę o finansowanie bieżącej działalności gospodarczej spółki w ramach kredytu w rachunku bieżącym. Kredyt w rachunku bieżącym nie został uruchomiony. Zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego o wartości 2,8 mln PLN stanowi:

- ✓ hipoteka umowna do kwoty 5,0 mln PLN,
- ✓ weksel własny in blanco – suma wekslowa 5,0 mln PLN
- ✓ oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji
- ✓ pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Spółki
- ✓ cesja wierzytelności z umów najmu
- ✓ cesja polisy z ubezpieczenia

Saldo środków wykorzystanych w ramach kredytu inwestycyjnego na dzień 31.12.2019 roku wynosi 2,8 mln PLN

W dniu 21.08.2019 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A. oraz PKO BP S.A. zawarły umowę kredytu wielocelowego na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności oraz udzielenie gwarancji bankowych. Na podstawie niniejszej umowy wraz z późniejszymi zmianami, udzielony został limit w kwocie 13,0 mln PLN z ustanowieniem sublimitu na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6,0 mln PLN. Saldo zadłużenia z tytułu kredytu w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 0,0 mln PLN, natomiast wartość udzielonych gwarancji na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 5,4 mln PLN. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z tytułu udzielonych kredytów lub gwarancji oraz innych zobowiązań wynikających z ww. umowy stanowią:

- ✓ weksel in blanco
- ✓ hipoteki ustanowione na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości
- ✓ cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia majątkowego nieruchomości
- ✓ oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podst. art. 777 KPC

W dniu 12.06.2014 r. Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A. oraz Bank Gospodarstwa Krajowego zawarły umowę o kredyt otwarty w rachunku bieżącym na finansowanie działalności bieżącej. Na podstawie niniejszej umowy wraz z późniejszymi zmianami udzielony został limit kredytowy na kwotę 8,0 mln PLN. Saldo zadłużenia na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 0,0 mln PLN. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z tytułu udzielonych kredytów oraz innych zobowiązań wynikających z ww. umowy stanowią:

- ✓ weksel własny in blanco
- ✓ hipoteka ustanowiona na przysługującym kredytobiorcy prawie własności nieruchomości
- ✓ cesja wierzytelności z polisy ubezpieczenia majątkowego nieruchomości
- ✓ upoważnienie do rachunku bieżącego w BGK

41. Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce

Prognozowanie trendów gospodarczych w skali globalnej oraz lokalnej obarczone jest bezprecedensową niepewnością, ponieważ trudno jest określić, jak szybko uda się opanować pandemię i jakim kosztem się to odbędzie. Coraz bardziej realny wydaje się scenariusz kryzysu światowej gospodarki, który w różnym stopniu odbije się w poszczególnych regionach świata,

krajach i rynkach lokalnych. Zawirowania na rynku globalnym mogą spowodować znaczące zmiany popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie głębokie spowolnienie gospodarcze także w Polsce. Zdaniem przedstawicieli rządu niewykluczona jest także nowelizacja budżetu na bieżący rok. Renomowane instytucje bankowe jak: Citibank Bank Handlowy

czy Credit Agricole w ostatnim czasie zdecydowanie obniżyły swoje prognozy wzrostu gospodarczego w Polsce w tym roku. Swoje prognozy dla światowej gospodarki obniżył także Bank Światowy czy OECD.

Zarząd Spółki PHN prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii wirusa COVID-19 na funkcjonowanie gospodarki, rynku nieruchomości i rynku budowlanego, a co za tym idzie na działalność samej Grupy Kapitałowej PHN. Efektem analizy będzie wprowadzenie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

COVID-19 należy traktować jako istotny czynnik destabilizujący wszystkie branże. Najbardziej wrażliwe i podatne na zaistniałą sytuację okazały się branża transportowa, logistyczna oraz turystyczna. Wszystko wskazuje, że branża nieruchomości nie będzie reagowała na zmiany tak gwałtownie. Jest to związane ze specyfiką branży, jak również jej sezonowością ponieważ pierwszy kwartał roku dla rynku nieruchomości jest zazwyczaj najłagodniejszy. Należy mieć na względzie, że poszczególne części rynku nieruchomości będą w różny sposób reagowały na zmiany – najbardziej ucierpi sektor sprzedaży, nieco mniej część biurowa. Perspektywy rynku nieruchomości komercyjnych na cały 2020 rok były dobre i wiele wskazuje, że po krótkotrwałym szoku związanym z rozwojem pandemii i koniecznością prowadzenia wielu zmian biznesowych rynek nie ucierpi tak znacząco w dłuższej perspektywie czasowej. Całkowita ocena zmian koniunktury rynku nieruchomości komercyjnych będzie jednak możliwa w dłuższej perspektywie czasowej.

Ryzyka dla działalności na rynku nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN:

- ✓ **Ryzyko zmiany popytu na powierzchnie biurową** – prognozowane jest okresowe zmniejszenie popytu na powierzchnie komercyjne (spowodowane bankructwem firm, wycofaniem się firm z rynku, optymalizacją wynajmowanej przestrzeni czy mniejszą skłonnością do rozwoju firm) – co dla PHN może oznaczać spadek przychodów z najmu. Zmianie może ulec redefinicja najbardziej popularnej powierzchni – dużym popytem mogą zacząć cieszyć się zdecentralizowane powierzchnie z większą ilością pomieszczeń, zmniejszony popyt będzie obserwowalny w przypadku open’ spaców.
- ✓ **Ryzyko renegotjacji warunków najmu** – problemy finansowe firm połączone z powiększającą się dostępnością powierzchni biurowych mogą doprowadzić do zwiększenia presji finansowej ze strony najemców

- ✓ **Ryzyko obniżenia wycen nieruchomości**
- ✓ **Ryzyko załamania się rynku nieruchomości** – eksperci potwierdzają krótkotrwałe wyhamowanie transakcji na rynku nieruchomości, natomiast załamanie na rynku nieruchomości uznają za mało realne, jednakże nie można wykluczyć także takiego ryzyka.

RYNEK BUDOWNICTWA

Realizacja intensywnego programu inwestycyjnego jest ważną częścią działalności Grupy Kapitałowej PHN, dlatego też Zarząd Spółki obserwuje zmiany zachodzące w branży budownictwa. Ze względu na specyfikę działalności, należy spodziewać się, że branża budowlana w sposób znaczący odczuje się rozprzestrzeniającą się pandemię. Problemy z komponentami do materiałów budowlanych, problemy terminowości dostaw czy kwestie pracownicze to najpoważniejsze problemy, z którymi już teraz musi zmierzyć się branża budownictwa. W początkowej fazie trwania pandemii, w której obecnie się znajdujemy, niemożliwe jest określenie czy utrudnienia branży budownictwa będą miały charakter tymczasowy, czy też długotrwały.

Ryzyka dla działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej PHN:

- ✓ **Wstrzymanie prac budowlanych przez GW** (konieczność reorganizacji łańcucha dostaw, brak komponentów do materiałów budowlanych, problemów z dostępnością siły roboczej) wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Grupę Kapitałową PHN dodatkowych kosztów, w tym związanych z koniecznością renegotjacji umów, nadzorem inwestorskim, zapłatami kar z tytułu niedotrzymania terminów realizacji, jak i utraconymi korzyściami z tytułu opóźnienia przychodów z najmu. Nie można również wykluczyć konieczności poniesienia dodatkowych kosztów realizacji w przypadku wzrostu cen materiałów i robocizny.
- ✓ **Ryzyko całkowitego zejścia generalnego wykonawcy z budowy** - taka sytuacja będzie wiązała się z koniecznością poszukiwania kolejnego wykonawcy, wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz stratami przychodów z tytułu opóźnień przychodów z najmu.
- ✓ **Opóźnienia w otrzymaniu decyzji administracyjnych w postępowaniach**
- ✓ **Niedostępność zasobów po stronie pracowni projektowych**
- ✓ **Zmiana popytu na produkty deweloperskie** – najbardziej prawdopodobne jest zmniejszenie popytu na produkty deweloperskie (krótkotrwałe wyhamowanie transakcji) lub nawet całkowite załamanie się rynku sprzedaży mieszkań

✓ **Zmiana popytu na usługi hotelowe**

✓ Sytuacja jest dynamiczna dlatego całkowita ocena skutków pandemii na rynek nieruchomości i budownictwa na tym etapie jest niemożliwa

Wnioski:

- ✓ W porównaniu z innymi branżami rynek nieruchomości jest mniej podatny na zmiany. Najbardziej prawdopodobny jest krótkotrwały kryzys na rynku nieruchomości
- ✓ Im dłużej będzie trwała pandemia, tym większy wpływ wywrze na gospodarkę, a co za tym idzie szeroko rozumianą branżę nieruchomości oraz branżę budownictwa

42. Zdarzenia po dniu bilansowym

7 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pana Piotra Przednówka na stanowisko Członka Zarządu ds. Rozwoju od 2 marca 2020 r.

17 stycznia 2020 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 4 187 371,00 PLN przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej 24 marca 2020 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Jacek Gdański
Członek Zarządu ds. Finansowych

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Piotr Przednówek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU

B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 152 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 939,0 mln PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

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

O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
CO?	GDZIE?
• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości • Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) • Pozostałe • Hotele (własne i we współpracy) • Logistyka (z partnerami lub w formule BTS) • Handel (w formule BTS dla wybranych najemców)	• Warszawa • Trójmiasto • Wrocław • Kraków • Łódź • Poznań • Atrakcyjne lokalizacje zapewniające efektywność
JAK?	“+”
• Współpraca z podmiotami zewnętrznymi • Współpraca ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa • Prowadzenie inwestycji dla podmiotów zewnętrznych • Udział w programach rządowych • Utworzenie REIT (spółki rynku wynajmu nieruchomości) • Transakcje M&A • Projekty specjalne	• Przebudowa portfela nieruchomości • Efektywne zarządzanie nieruchomościami • Unikatowe lokalizacje • Rotacja aktywów • Nowe projekty deweloperskie • Wysoka jakość relacji z klientami

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

1.2 Grupa Kapitałowa w liczbach

Grupa Kapitałowa w liczbach wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

WYNIK Z NAJMU [mln PLN]	ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]	Skorygowana EBITDA [mln PLN]
98,1 31.12.2018: 84,6 +16,0%	69,0 31.12. 2018: 47,8 +45,4%	64,9 31.12. 2018: 54,3 +19,5%
Grupa w 2019 roku zanotowała wynik z najmu na poziomie 98,1 mln PLN wobec 84,6 mln PLN w 2018 roku.	Grupa w 2019 roku wypracowała 69,0 mln PLN zysku netto wobec 47,8 mln PLN w 2018 roku.	Na dzień 31 grudnia 2019 roku odnotowano wzrost wskaźnika efektywności Grupy, skorygowanej EBITDA, do poziomu 64,9 mln PLN.
AKTYWA GRUPY [mln PLN]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	LTV [%]
3 784,1 31.12. 2018: 2 783,5 +26,4%	8,3 31.12. 2018: 7,8 6,4 p.p	25,6 31.12. 2018: 21,0 21,9 %
Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa Grupy wynosiły 3 784,1 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (77,6% aktywów).	Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości pozostających w portfelu na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 8,3% wobec 7,8% w 2018 roku.	Na dzień 31 grudnia 2019 roku poziom LTV osiągnął poziom 25,6% wobec 21,0% w 2018 roku.

Wybrane dane operacyjno-finansowe za lata 2015 – 2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Wynik z najmu	98,1	84,6	81,2	77,2	60,1
Wynik na działalności deweloperskiej	4,3	0,1	0,1	0,1	8,7
Wynik na działalności budowlanej	0,4				
Wynik z pozostałej działalności	0,2	1,3	1,4	1,7	1,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(39,2)	(32,3)	(31,4)	(31,1)	(38,4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	117,4	65,2	36,5	45,0	(12,1)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	69,0	47,8	31,4	30,8	50,6
Zysk netto	69,0	47,8	31,4	30,7	50,8
Całkowite dochody ogółem	69,1	47,5	31,4	31,0	50,6
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67,6	47,7	31,5	30,8	49,1
EBITDA	128,5	66,6	37,6	46,1	(10,7)
Skorygowana EBITDA	64,9	54,3	52,1	50,3	32,3
Aktywa trwałe	3 121,2	2 497,1	2 404,5	2 465,0	2 143,8
Nieruchomości inwestycyjne	2 937,2	2 320,7	2 270,2	2 324,7	2 015,4
Rzeczowe aktywa trwałe	90,6	56,4	47,4	46,7	45,8
Aktywa obrotowe	646,9	286,4	215,0	199,5	312,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską	247,6	131,6	78,8	73,4	62,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	81,0	40,1	32,0	46,8	121,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	283,4	114,3	104,1	76,2	126,5
Aktywa ogółem	3 784,1	2 783,5	2 642,9	2 681,0	2 514,0
Zadłużenie finansowe	706,4	528,4	506,4	560,7	313,0
Zobowiązania z tytułu leasingu	283,1				
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54,1	22,8	21,8	20,8	20,4
Kapitały ogółem	2 282,5	2 048,0	2 013,3	1 994,1	1 982,7
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 251,0	2 021,0	1 985,8	1 965,2	1 949,8
Udziały niekontrolujące	31,5	27,0	27,5	28,9	32,9
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	163,2	82,5	70,2	32,0	46,3
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(125,5)	(56,7)	10,1	(281,1)	(136,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	131,4	(15,6)	(52,4)	198,8	80,7

1.3 Zarząd PHN S.A.

Prezes Zarządu

Marcin Mazurek



Pan Marcin Mazurek jest absolwentem IESE Business School, University of Navarra w Barcelonie. Pan Marcin Mazurek posiada doświadczenie w zakresie zarządzania projektami rozwojowymi, badań due diligence, optymalizacji procesów, skutecznego wdrażania zmian, budowania nowych linii biznesowych, tworzenia strategii oraz zarządzania dużymi zasobami ludzkimi. Pan Marcin Mazurek od 2012 r. do końca kwietnia 2018 r. był Dyrektorem Zarządzającym w Kredobank S.A. na Ukrainie odpowiedzialnym za obszar bankowości detalicznej, w tym produktów hipotecznych, funduszy inwestowania budownictwa oraz bankowości elektronicznej wraz z kanałami zdalnymi. W latach 2009-2011 pełnił funkcję Dyrektora Departamentu Rozwoju biznesu w Inteligo Financial Service S.A.

Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

Tomasz Górnicki



Pan Tomasz Górnicki jest absolwentem Wydziału Inżynierii Produkcji na Politechnice Warszawskiej, podyplomowego studium Bankowości w Szkole Głównej Handlowej oraz programu Executive MBA na Akademii im. Leona Koźmińskiego. Pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej PHN S.A. W latach 2017 - 2019 związany z PFR Nieruchomości (wcześniej BGK Nieruchomości), najpierw jako Dyrektor Zarządzający, a następnie członek Zarządu tej Spółki odpowiedzialny za obszar transakcyjny, ekspansji i komercjalizacji. Doświadczenie zawodowe w sektorze finansowym zdobywał w PKO Banku Polskim, m.in. jako dyrektor ds. nowych technologii, gdzie odpowiadał za wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w sieci oddziałów oraz oddziały laboratoryjne.

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Tomasz Sztonyk



Pan Tomasz Sztonyk jest absolwentem Akademii Muzycznej im. Karola Lipińskiego we Wrocławiu. Od lutego 2008 roku pełnił funkcję Prezesa Zarządu Fundacji Teatru Muzycznego CAPITOL we Wrocławiu. Od lutego 2016 roku do lutego 2018 roku pełnił funkcję Dyrektora Biura Administracyjnego Ministerstwa Rozwoju, a następnie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Od marca do czerwca 2018 roku pełnił funkcję Dyrektora administracyjnego, a następnie Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Od czerwca 2018 roku zatrudniony w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. na stanowisku Zastępcy Dyrektora Biura Inwestycji, a od września 2018 roku Wiceprezes Zarządu Dalmor Property Management Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Członek Zarządu ds. Finansowych

Jacek Gdański



Pan Jacek Gdański jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego, Krajowej Szkoły Administracji Publicznej oraz SGH w Warszawie, gdzie ukończył podyplomowe studia zarządzania ryzykiem w instytucjach finansowych. Ukończył również program Real Estate Economics and Finance w London School of Economics. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu finansami w spółkach i instytucjach publicznych oraz w zakresie sprawozdawczości, rewizji finansowej i zarządzaniu ryzykiem. Pan Jacek Gdański jest biegłym rewidentem oraz wieloletnim członkiem rad nadzorczych i komitetów audytów podmiotów nadzorowanych (m.in. Nordea PTE, PKO BP, PKO Życie, PKO TU, Nestbank). W latach 2016-2019 Pan Jacek Gdański wchodził w skład Komisji Nadzoru Audytowego. Od listopada 2016 r. do sierpnia 2019 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu, CFO w Polskim Gazie TUW. W latach 2013-2016 pełnił funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych w Narodowym Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, a w latach 2010-2012 był Dyrektorem Departamentu Współpracy Międzynarodowej i szefem Sekretariatu Europejskiej Sieci ISSA w ZUS. W latach 2008-2009 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych w PKO Inwestycje.

Członek Zarządu ds. Rozwoju

Piotr Przednowek



Pan Piotr Przednowek jest absolwentem Wyższej Szkoły Handlu i Finansów Międzynarodowych, gdzie uzyskał tytuł Executive Master of Business Administration. Ukończył również studia podyplomowe w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego w Warszawie na kierunku Zarządzanie Zasobami Ludzkimi dla Menadżerów Personalnych. Pan Piotr Przednowek posiada bogate doświadczenie w pracy w branży nieruchomości, audytu wewnętrznego

i kontroli doraźnych w spółkach. Od czerwca 2019 r. zatrudniony w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. na stanowisku Dyrektora Biura Wynajmu i Komercjalizacji. W latach 2018 - 2019 kierował Wydziałem Audytu w PGNiG Termika S.A. W latach 2016-2018 był doradcą ds. nieruchomości w MAXON S.A. Przez wiele lat związany z PKP Cargo S.A. gdzie zajmował się audytem wewnętrznym i ochroną informacji niejawnych.

1.4 Rada Nadzorcza PHN S.A.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Izabela Felczak-Poturnicka



Pani Izabela Felczak-Poturnicka zasiada w Radzie Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. od 29 kwietnia 2011 r. Od 28 lipca 2015 r. pełni funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej. W okresie od 21 grudnia 2015 roku do 6 marca 2016 roku czasowo wykonywała czynności Prezesa Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (na mocy delegowania przez Radę Nadzorczą PHN S.A.). W 2004 roku uzyskała z wyróżnieniem tytuł magistra ekonomii na Wydziale Handlu Zagranicznego i Gospodarki Światowej Wyższej Szkoły Handlu i Prawa im. Ryszarda Łazarskiego w Warszawie.

Następnie ukończyła studia doktoranckie z zakresu zarządzania i finansów w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie oraz studia podyplomowe z zakresu metod wyceny spółek kapitałowych (SGH). Od 2005 r. jest członkiem Centrum Informacji i Organizacji Badań Finansów Publicznych i Prawa Podatkowego Krajów Europy Środkowej i Wschodniej przy Wydziale Prawa Uniwersytetu w Białymstoku. Posiada uprawnienia audytora wewnętrznego systemów zarządzania jakością ISO 9001. Współpracowała z OECD m.in. w ramach inicjatywy „OECD-Southeast Asia Corporate Governance Initiative”. Jest także autorką oraz współautorką materiałów naukowych z zakresu ekonomii. Specjalizuje się w zagadnieniach z obszaru corporate governance i rynku kapitałowego. Aktualnie zastępca dyrektora Departamentu Skarbu Państwa w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Wcześniej od stycznia 2017 r. pełniła funkcję radcy ministra koordynującego prace Zespołu Polityki Właścicielskiej w Ministerstwie Energii. W latach 2005-2016 pracowała w Ministerstwie Skarbu Państwa. Do najistotniejszych zrealizowanych przez nią zadań można zaliczyć wykonywanie nadzoru właścicielskiego nad spółkami strategicznymi, realizowanie transakcji na rynku kapitałowym, w szczególności wprowadzenie na warszawską giełdę spółek: GPW S.A., JSW S.A., PZU S.A. oraz PHN S.A. Uczestniczyła w projektowaniu rozwiązań systemowych ładu korporacyjnego w spółkach z udziałem Skarbu Państwa. Jako przedstawiciel Skarbu Państwa zasiadała w Radach Nadzorczych PKN ORLEN S.A., Jastrzębskiej Spółki Węglowej SA., ZEW Niedzica S.A., MERAZET S.A., Z.Ch. ZACHEM S.A. oraz MERITUM BANK ICB S.A. W ramach zasiadania w organach nadzoru spółek kapitałowych uczestniczy w pracach komitetów audytu, strategii oraz CSR, podejmując działania nadzorcze m.in. w zakresie audytu wewnętrznego, inwestycji strategicznych, wdrażania programów restrukturyzacyjnych oraz oceny efektywności projektów inwestycyjnych.

Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Grażyna Ciurzyńska

W skład Rady Nadzorczej weszła 29 czerwca 2019 roku. Pani Grażyna Ciurzyńska. Pani Grażyna Ciurzyńska jest absolwentką Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz podyplomowego studium Europejskiego Prawa Bankowego Instytutu Nauk Prawnych PAN. Od roku 1996 związana z sektorem bankowym. Pracowała na wyższych stanowiskach managerskich w obszarze biznesu korporacyjnego nadzorując między innymi współpracę z klientami strategicznymi oraz tworzenie programów finansowania przedsiębiorstw. Następnie w obszarze detalicznym była odpowiedzialna za kreowanie strategii działalności detalicznej, polityki sprzedażowej i cenowej, rozwój bancassurance, zarządzanie siecią sprzedaży, projektowanie i wdrażanie produktów. Pełniła też funkcję doradcy prezesa zarządu banku. Przez kilka lat związana z rynkiem płatności, odpowiedzialna za obszar działalności kartowej, współpracę z międzynarodowymi organizacjami płatniczymi oraz z dostawcami technologii i usług bankowych. Była członkiem Rady Fundacji Polska Bezgotówkowa, członkiem prezydium Rady Wydawców Kart Bankowych, a wcześniej prezydium Rady Cash Management. Przez ponad 15 lat związana z pracą naukowo-dydaktyczną, skupioną na ekonomii międzynarodowej, zagranicznych inwestycjach bezpośrednich i integracji europejskiej. W ostatnim czasie w administracji rządowej odpowiedzialna za działania strategiczne i legislacyjne w obszarze inwestycji prywatnych, za współpracę z inwestorami i instytucjami finansowymi z kraju i z zagranicy, zarządzająca instrumentem specjalnych stref ekonomicznych i dużymi projektami inwestycyjnymi. Aktualnie p.o. Prezes Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A. odpowiadająca w szczególności za promocję polskiej gospodarki, wspieranie przedsiębiorstw w ich ekspansji zagranicznej i inwestycjach. Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej PKO Banku Polskiego S.A.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek

Pani Kinga Śluzek zasiada w Radzie Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. od dnia 22 czerwca 2016 r. Pani Kinga Śluzek jest absolwentem Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. L. Koźmińskiego na Wydziale Marketingu i Zarządzania oraz Akademii Obrony Narodowej na Wydziale Ekonomii. Od 2017 r. jest pracownikiem Departamentu Skarbu Państwa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Aktualnie zajmuje się prowadzeniem nadzoru właścicielskiego nad spółkami rynku finansowego i kapitałowego. W latach 1996-2016 była pracownikiem Ministerstwa Skarbu Państwa. Przez ostatnie lata zajmowała się prowadzeniem nadzoru właścicielskiego nad instytucjami finansowymi oraz instytucjami rynku kapitałowego w Departamencie Spółek Strategicznych Ministerstwa Skarbu Państwa. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prowadzenia nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa jak również w pracach Rad Nadzorczych spółek.

Członek Rady Nadzorczej

Wenanty Plichta

Objął funkcję 30 czerwca 2017 r. Pan Wenanty Plichta jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego (kierunek: prawo). W latach 1982-1984 odbył aplikację radcowską i w 1984 r. został wpisany na listę radców prawnych OIRP w Gdańsku. Od 1995 r. prowadzi obsługę prawną w ramach wykonywania zawodu radcy prawnego w swojej kancelarii. Specjalizuje się w bieżącej obsłudze przedsiębiorców, w szczególności spółek prawa handlowego. Prowadził obsługę prawną m.in. podmiotów zajmujących się dystrybucją środków farmaceutycznych, wytwarzaniem leków oraz zabezpieczeniem przeciwpożarowym. Obecnie świadczy pomoc prawną m.in. na rzecz spółek biotechnologicznych, oraz medialnej. Jego doświadczenie zawodowe obejmuje szereg aspektów doradztwa prawnego na rzecz przedsiębiorców, w tym: opiniowanie i negocjowanie umów prawa cywilnego, umów finansowych i kredytowych, obsługę korporacyjną spółek, reprezentowanie przedsiębiorców w postępowaniach sądowych i administracyjnych.

Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora

Objął funkcję w dniu 30 czerwca 2017 r. Pan Bogusław Przywora jest doktorem habilitowanym nauk prawnych (Uniwersytet Jagielloński w Krakowie, 2019 r.), profesorem Uniwersytetu Humanistyczno-Przyrodniczego im. Jana Długosza w Częstochowie oraz kierownikiem Pracowni Analiz Prawnych na Wydziale Prawa i Ekonomii. Ukończył studia administracyjne i prawnicze na Uniwersytecie Jagiellońskim oraz studia podyplomowe - w zakresie Prawo bankowe – realizowane przez Narodowy Bank Polski i Katedrę Polityki Gospodarczej na Wydziale Prawa i Administracji UJ. Absolwent Szkoły Prawa Ukraińskiego (Uniwersytet im. Iwana Franki we Lwowie/Akademia Kijowsko - Mohylańska w Kijowie/UJ). Od kilkunastu lat związany z organami administracji publicznej. W szczególności, w latach 2007 - 2016 pracownik samorządowy w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Małopolskiego w zakresie gospodarowania i obrotu nieruchomościami, członek instytucji kontrolnych i nadzorczych, m.in. członek rad nadzorczych. Radca prawny świadczący m.in. nieodpłatną pomoc prawną.

Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Puchalski

Objął funkcję 27 czerwca 2019 roku. Pan Łukasz Puchalski jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na Wydziale Prawa i Administracji na kierunku prawo. Odbił aplikację adwokacką przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie, zdał egzamin adwokacki i został wpisany na listę adwokatów przez Okręgową Radę Adwokacką w Warszawie. Od 2016 r. związany jest zawodowo z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A., gdzie m.in.: świadczy pomoc prawną dla podmiotów z Grupy Kapitałowej ARP w tym: opiniuje i negocjuje umowy prawa cywilnego, przygotowuje analizy i raporty informacyjne nt. obowiązujących przepisów, zapewnia obsługę korporacyjną organów spółki, współpracuje z potencjalnymi kontrahentami, przygotowuje dokumenty wewnętrzne. Dodatkowo posiada uprawnienia audytora wewnętrznego, został wpisany na listę Profesjonalnych Audytorów i Kontrolerów Zewnętrznych. Prowadził obsługę prawną m.in. podmiotów w sektorze handlowym i budowlanym, ponadto przez pewien czas związany był z administracją skarbową. Posiada doświadczenie w zakresie reprezentowania przedsiębiorców w postępowaniach sądowych i administracyjnych.

Członek Rady Nadzorczej

Artur Szostak

Objął funkcję w dniu 12 grudnia 2018 r. Pan Artur Szostak jest absolwentem Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, gdzie uzyskał tytuł MBA. Posiada doświadczenie w sektorze handlowym, budowlanym oraz branży nieruchomości. Specjalizuje się w tworzeniu strategii, zarządzaniu sprzedażą oraz kierowaniu zespołem. Pan Artur Szostak jest współnikiem w firmie Sanet J.A. Szostak Sp. J., a w latach 2003 – 2006 był właścicielem firmy Merx A. Szostak. Jest Członkiem Komisji Rewizyjnej Stowarzyszenia Absolwentów i Studentów MBA „MBA Inspire”.

Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Wal

Objął funkcję 17 lutego 2016 r. Pan Jerzy Wal jest absolwentem Wyższej Szkoły Humanistycznej w Pułtusku na kierunkach administracja oraz politologia – administracja publiczna. Ukończył również Wyższą Szkołę Finansów i Zarządzania w Warszawie, gdzie zdobył tytuł MBA. W latach 2007-2015 pełnił funkcję Prezesa Zarządu Pułtuskiego Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Pułtusku, gdzie wcześniej zajmował stanowisko Dyrektora i Kierownika Działu Transportu i Sprzętu. W latach 1990 – 1999 prowadził własną działalność gospodarczą PPHU GEORGEA. Był Członkiem Rady Nadzorczej spółki Zakład Budżetowy w Winnicy Sp. z o.o.

2. Otoczenie rynkowe

W IV kwartale ubiegłego roku gospodarka znacząco wyhamowała, co spowodowało niższy niż zakładano wskaźnik PKB wynoszący 4% r/r, pomimo iż jeszcze pierwsza połowa roku 2019 w Polsce była optymistyczna pod względem wzrostu PKB – wskaźnik osiągnął poziom 4,6% r/r. Na koniec roku średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 1,1% na koniec roku 2018. Rada Polityki Pieniężnej mimo wzrastającej inflacji w dalszym ciągu utrzymuje poziom stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Główna stopa referencyjna wyniosła 1,5% na koniec grudnia 2019 r.

W okresie całego roku odnotowano kolejny spadek stopy bezrobocia o 0,6% do rekordowo niskiego współczynnika wynoszącego 5,2% w IV kw. 2019 r.

Inwestycje osiągnęły najwyższy poziom w I półroczu 2019 r. Wówczas nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw badanych przez GUS wyniosły 65 mld PLN, co stanowiło wzrost o 19% r/r. Po trzech latach trendu rosnącego inwestycji w 2020 r. spodziewamy się spowolnienia, głównie z powodu cięć w wydatkach samorządów i stagnacji w projektach infrastrukturalnych.

Rynek inwestycyjny w 2019 roku

Wolumen inwestycji	7,7 mld EUR
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w Warszawie	4,3% ▼
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w miastach regionalnych	5,6% ▼
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości handlowych	5,2% ►
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości magazynowych	5,6% ▼

Inwestycje osiągnęły najwyższy poziom w I półroczu 2019 r. Wówczas nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw badanych przez GUS wyniosły 65 mld PLN, co stanowiło wzrost o 19% r/r. Po trzech latach trendu rosnącego inwestycji w 2020 r. spodziewamy się spowolnienia, głównie z powodu cięć w wydatkach samorządów i stagnacji w projektach infrastrukturalnych. Rynek zdominowały transakcje w sektorze biurowym. Wysoki popyt odnotowano także w pozostałych głównych sektorach aktywów. Zakupy w Polsce kontynuują zarządcy aktywów z Europy Zachodniej (z Wielkiej Brytanii

i Niemiec). Jedną czwartą obrotów na rynku zapewnili inwestorzy z Dalekiego Wschodu (ponad 1 mld EUR kapitału z Singapuru). Około 10% udziału w rynku odnotował kapitał z CEE.

Polski rynek inwestycyjny jest największym w Europie Środkowej (z udziałem 56% w CEE6) oraz ósmym największym rynkiem w Europie. Udział Czech w CEE6 wyniósł 20%, a Węgier 14%.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2020”, Colliers, 2020

Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości

Rynek biurowy w 2019 roku

Na koniec 2019 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 11,2 mln mkw. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku niemal 709,1 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego prawie 162,2 tys. mkw. w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2019 r. odnotował rynek krakowski (ponad 159,1 tys. mkw.). Pod względem wynajętej powierzchni miniony rok był rekordowy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2019 r. wyniósł blisko 1,6 mln mkw., co stanowi wzrost o 4,5% w porównaniu do 2018 r.

W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe dominowały nowe umowy, które stanowiły ok. 57%. Udział renegocjacji/przedłużeń

w wolumenie transakcji wyniósł ok. 33%, natomiast ekspansji ok. 9%. Aktywność deweloperska nadal pozostaje na wysokim poziomie - w budowie znajduje się blisko 1,6 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Ponad 50% przypada

na Warszawę (798,6 tys. mkw.), natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje w Krakowie (237,2 tys. mkw.), Trójmieście (164,7 tys. mkw.) oraz Katowicach (121 tys. mkw.).

Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował delikatny wzrost do poziomu 8,7% wobec 8,6% na koniec 2018 r.

Warszawa - Od początku 2019 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o prawie 162,2 tys. mkw., co oznacza, że deweloperzy oddali do użytku o 30% mniej powierzchni niż w 2018 roku. Ukończono 17 budynków biurowych, z których największy to Wola Retro w strefie Zachód (24,5 tys. mkw.). Pozostałe dostarczone na rynek biurowce to m.in. Moje Miejsce B1 w strefie Mokotów (18,7 tys. mkw.), Generation Park Z (17,3 tys. mkw.), Spark B (15,7 tys. mkw.) oraz Mennica Legacy West (14,9 tys. mkw.) w strefie Centrum, Vector+ w strefie Północ (13,7 tys. mkw.) oraz The Park 6 w strefie Jerozolimskie (11,2 tys. mkw.). Około 66% nowej powierzchni dostarczono w centrum miasta, a 34% w strefach poza centrum.

Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2019 r. w Warszawie wyniósł niemal 878 tys. mkw., czyli o ponad 2% więcej niż w 2018 r. Najwięcej powierzchni biurowej (32% całkowitego popytu) wynajęto w strefie Centrum (280,5 tys. mkw.). Łączny popyt brutto w strefach centralnych

uksztaltował się na poziomie 381,7 tys. mkw. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 496,2 tys. mkw. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 59% całkowitego wolumenu, przedłużenia i renegocjacje 34%, a ekspansje 7%.

Czynsze bazowe utrzymywały się na zbliżonym poziomie do 2018 r. W Warszawie stawki za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 14 do 26 EUR/ mkw./ miesiąc.

Poziom pustostanów w Warszawie zmniejszył się o 0,9 p.p. w stosunku do IV kw. 2018 r. i na koniec 2019 r. wyniósł zaledwie 7,8%, co przełożyło się na 435,1 tys. mkw. dostępnej powierzchni. Należy podkreślić, że jest to najniższy poziom współczynnika pustostanów w Warszawie od II kw. 2012 r. Przyczynił się do tego rekordowy popyt oraz dużo niższa niż w 2018 r. nowa podaż dostarczona na rynek warszawski. Transakcje zawarte w centrum Warszawy przekroczyły niemal 7-krotnie wolumen nowo oddanej powierzchni na tym obszarze.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2020”, Colliers, 2020

Rynek magazynowy w Polsce w 2019 roku

W 2019 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyła poziom 18 mln mkw. i na koniec grudnia osiągnęła 18,7 mln mkw. Największym rynkiem pod względem podaży pozostaje Warszawa - łącznie ok. 4,25 mln mkw. w trzech strefach magazynowych.

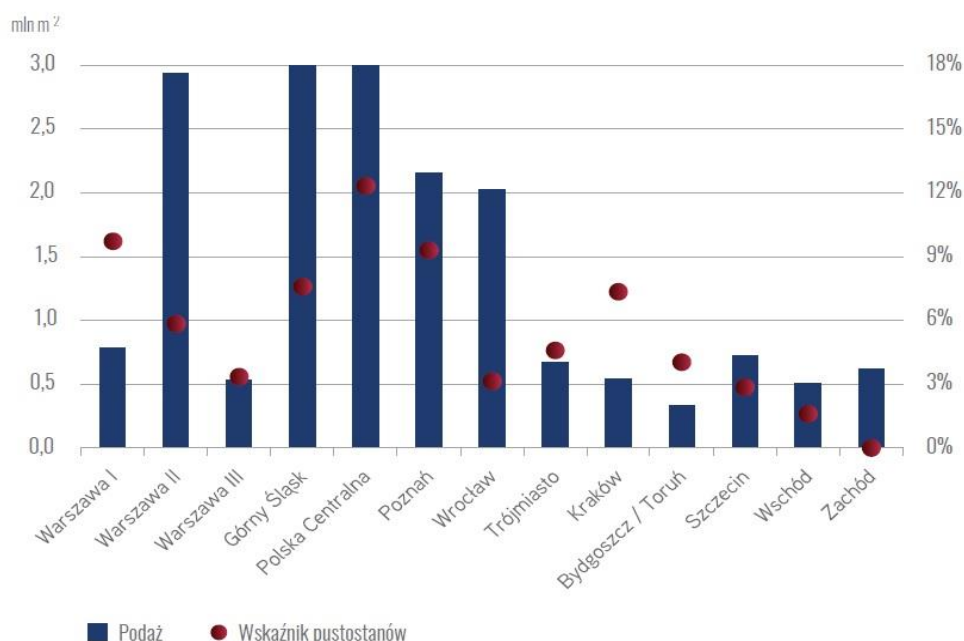
W ciągu całego roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce zwiększyły się o blisko 2,8 mln mkw., co stanowiło rekord w kontekście nowo oddanej powierzchni w ostatnich latach. Największy wzrost zasobów odnotowano w Polsce Centralnej (605,3 tys. mkw.). Na koniec 2019 r. w budowie znajdowało się łącznie ok. 1,9 mln mkw. Połowa podaży będącej w trakcie budowy przypadła w sumie na obszar Górnego Śląska (478 tys. mkw.) oraz Warszawy (470 tys. mkw. łącznie w trzech strefach). Aktywność najemców

utrzymała się na podobnym poziomie co w 2018 r. i na koniec 2019 r. wolumen transakcji osiągnął 4,25 mln mkw. Jest to wynik o ok. 0,3% wyższy niż w roku ubiegłym.

Na koniec grudnia 2019 r. wskaźnik pustostanów w Polsce ukształtował się na poziomie 7%. Jest to wartość wyższa od odnotowanej w analogicznym okresie 2018 r. o 1,85 p.p. Wzrost ten spowodowany jest oddaniem do użytku w minionym roku dużej liczby obiektów, które nie zostały w pełni skomercjalizowane. Najniższy wskaźnik pustostanów wśród rynków regionalnych odnotowano w Szczecinie (2,9%) oraz w regionie wschodnim (1,6%). W zachodniej części kraju niezmiennie już od 2 lat obserwujemy brak wolnej powierzchni do wynajęcia.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2020”, Colliers, 2020

Całkowita podaż i współczynnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych w 2019 roku



Źródło: Na podstawie COLLIERS „Polska Market Insights, Raport Roczny 2020”, Colliers, 2020

Rynek magazynowy w Polsce w 2019 roku

Zasoby powierzchni magazynowej	18,0 mln mkw. ▲
Popyt netto	4,25 mln mkw. ▲
Współczynnik pustostanów	7,0% ▲
Stopa kapitalizacji dla najlepiej zlokalizowanych obiektów	5,6% ▼

Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2019 roku

W IV kwartale 2019 r, zgodnie z wynikami monitoringu JLL, w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym do sprzedaży wprowadzono 17,6 tys. mieszkań, czyli o ponad 21% więcej niż w poprzednim kwartale. Pozwoliło to deweloperom nadrobić zaległości z pierwszych trzech kwartałów, w których przeciętna liczba lokali wprowadzanych do sprzedaży nie przekroczyła 15,5 tys.

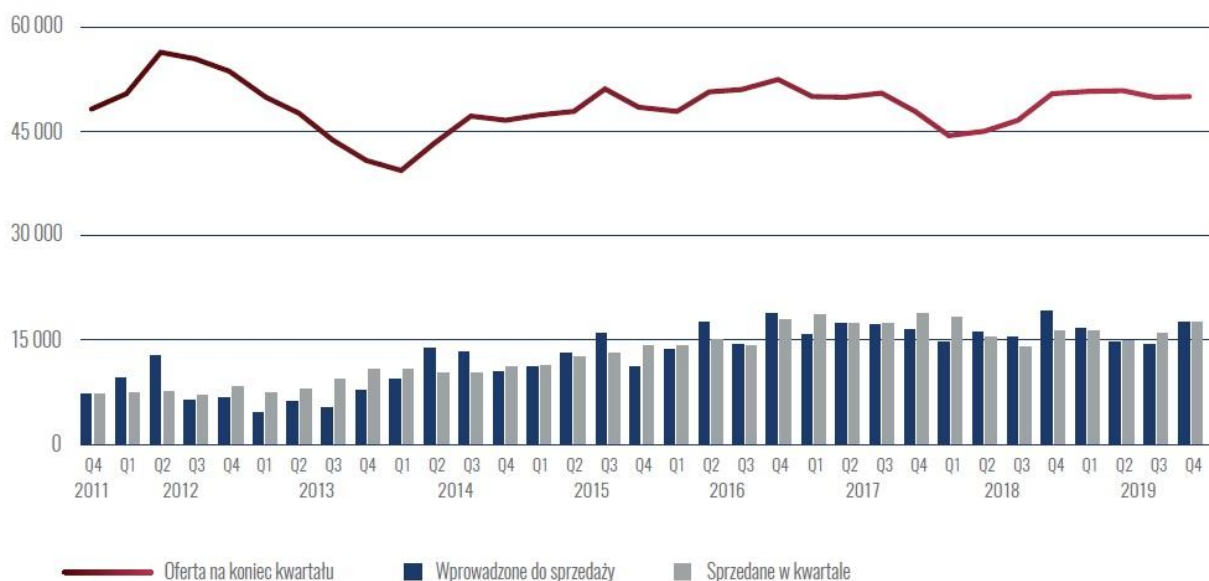
W całym roku 2019 łącznie na rynkach Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi pojawiło się w sprzedaży 64 tys. nowych lokali. Było to o 2 tys. mniej niż w roku poprzednim. Średnie ceny metra kwadratowego wzrosły na wszystkich analizowanych rynkach. Najwyższy wzrost w stosunku do końca poprzedniego kwartału miał po raz kolejny miejsce w Krakowie i wyniósł 6%. Duże, bo 5%, były także

wzrosty w Trójmieście i Łodzi. Z mniejszą skalą podwyżek mieliśmy do czynienia we Wrocławiu (+3%), Warszawie (+1%) i Poznaniu (+1%).

Bez wątpienia na utrzymanie poziomu sprzedaży miał wpływ wzrost akcji kredytowej. Liczba i wartość nowo udzielonych w minionym roku kredytów osiągnęła rekordowe wartości. Nie zmalał także w skali sześciu miast popyt inwestycyjny, choć przesunął się w jakimś stopniu na dwa nowe dla inwestorów rynki: Poznań i Łódź. Istotny wzrost wolumenu transakcji w porównaniu z wcześniejszym kwartałem odnotowany został w Warszawie (+22%), co było możliwe przede wszystkim dzięki wzrostowi nowej podaży o 50% k/k. Wyniki sprzedaży osiągnięte w stolicy w końcówce roku były bliskie rekordom z 2017 r.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży i sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym

(agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)



Źródło: Na podstawie JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q4 2019”, JLL, 2020

Mieszkania sprzedane	64,8 tys. mieszkań
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	65,7 tys. mieszkań

Rynek budowlany w Polsce w 2019 roku

Sytuacja na rynku budowlanym w 2019 roku jest niejednoznaczna. Spadek realizowanych projektów przyczynił się do ustabilizowania cen materiałów, usług, a także wynagrodzeń na rynku budowlanym. To z kolei przełożyło się na poprawę finansów firm związanych z budownictwem.

Najlepsze wyniki wykazują małe i średnie firmy podwykonawcze, które wsparły dużych wykonawców negocjując wyższe ceny za swoje usługi. Duże firmy w ciągu roku poprawiły rentowność netto z -0,7% do 1,2%, zaś przedsiębiorstwa małe i średnie wykazują rentowność na poziomie 5-9%. W styczniu 2019 wskaźnik koniunktury w budownictwie ukształtował się na poziomie 2,7, najwyższy był w kwietniu – 8,9, a w listopadzie spadł już poniżej zera na minus 1,9. To pokazuje, jak nie najlepiej firmy budowlane postrzegają w mijającym roku swoją sytuację (przede wszystkim finansową) na tle warunków funkcjonowania rynku.

Eksperci zwracają jednak uwagę, że nasila się konkurencja cenowa pomiędzy wykonawcami, bo do wygrania jest jeszcze sporo przetargów na roboty drogowe i kolejowe z dofinansowaniem UE, ruszy więcej inwestycji w obszarze energetyki i hydrotechniki. To już pewne, że spadnie liczba inwestycji samorządowych, a więc lokalne firmy budowlane czeka ostra konkurencja. W obszarze inwestycji mieszkaniowych i inwestycji komercyjnych w roku 2020 utrzyma się jeszcze wysoki popyt na usługi budowlane.

W 2019 roku firmom budowlanym udało się wypracować niemal dwukrotnie wyższy wynik netto niż rok wcześniej, w I półroczu odnotowano wzrost z ok. 800 mln do ok. 1,5 mld zł, ale to wcale nie przełożyło się na sytuację finansową firm budowlanych.

Wartość produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej na terenie kraju (w mld zł)



*prognoza

Źródło: Na podstawie Polski Związek Pracodawców Budownictwa, GUS, 2019

Nadal problemem dla firm budowlanych jest brak pracowników wykwalifikowanych i tu należy spodziewać się konkurencji

za pomocą wynagrodzeń. Firmy budowlane uzupełniają swoje niedobory kadrowe pracownikami z Ukrainy i Białorusi, coraz częściej sięgają po pracowników z krajów azjatyckich, m.in. Nepalu, Bangladeszu czy Filipin. Tu jednak sytuacja może zmienić się na niekorzyść polskich firm, ponieważ 2020 r. otwiera niemiecki rynek pracy na ludzi ze Wschodu.

Wzrost cen materiałów budowlanych był naturalnym mechanizmem rynkowym zachodzącym pomiędzy popytem i podażą.

Rynek budowlany doświadczył tego już w latach 2009-2011, jednak obecny „kryzys” cenowy jest o wiele większy. Oszacowano, że od 2016 roku do II kwartału 2019 cena asfaltu wzrosła o 76%, betonu o 44%, stali zbrojeniowej o 45%. Podobno na rynku materiałów i wyrobów budowlanych pojawiła się stabilizacja, a eksperci w roku 2020 szacują podwyżki maksymalnie o 10-15%. Może to być jednak więcej, gdyż znowu ma zdrożeć paliwo, prąd i płace, a także koszt wywozu i utylizacji odpadów.

Na podstawie: muratorplus.pl: „Podsumowujemy rynek budowlany w roku 2019. Co czeka rynek budowlany w roku 2020?”

3. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej

3.1 Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa*

Na dzień 31 grudnia 2019 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 152 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 939,0 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 141,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy

w spółkach współzależnych na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 18,0 mln PLN.

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

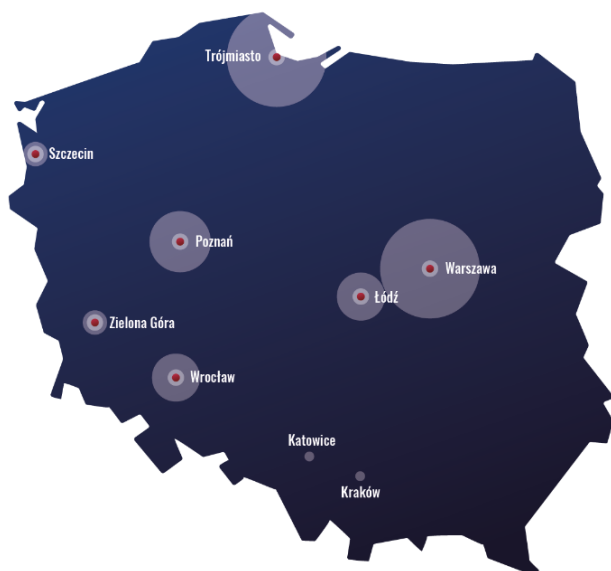
Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	30 nieruchomości o wartości godziwej 1 432,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 412,0 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 18,0 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 236,9 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 234,2 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	59 nieruchomości o wartości godziwej 1 211,7 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 979,0 mln PLN, w zapasach w kwocie 247,4 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 46,7 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	24 nieruchomości o wartości godziwej 58,0 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

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

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

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

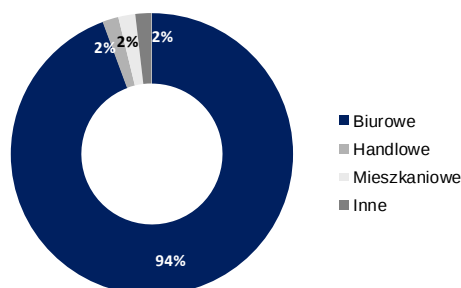
Na dzień 31 grudnia 2019 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ponad 370 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów na 31 grudnia 2019 roku wyniósł 24,6% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny

użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 176 tys. m², a wskaźnik pustostanów 8,3%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni

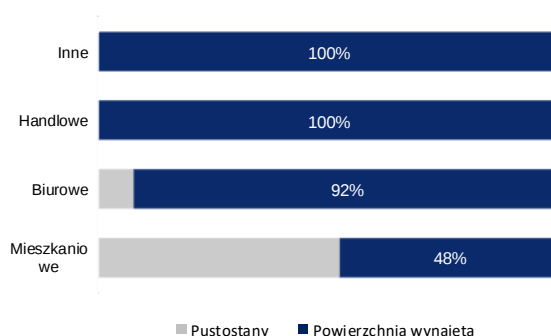
% całości GLA



* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu

% powierzchni

**Wynik z najmu****

W okresie od 1 stycznia do 30 grudnia 2019 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 84,8 mln PLN (wartość nie uwzględnia wyników wygenerowanych przez nieruchomości należące do Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. oraz Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A.). Nieruchomości z segmentu pozostające w portfelu wygenerowały wynik z najmu w wysokości 81,1 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 3,8 mln

PLN, z segmentu projekty inwestycyjne -1,1 mln PLN, a z segmentu nieruchomości na sprzedaż 0,9 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 1 987,8 mln PLN (wyłączono nieruchomości należące do Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. oraz Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A.).

** Wynik z najmu nie uwzględnia zastosowania MSSF 16.

3.2 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Grupa przejęła kontrolę nad Przedsiębiorstwem Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (wraz z podmiotem zależnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Krak – System S.A.) oraz nad Centrum Biurowym Plac Grunwaldzki S.A. z siedzibą w Katowicach. Portfel Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. obejmuje 11 nieruchomości, w tym najważniejsze zlokalizowane w Krakowie przy ul. Klimeckiego. Z uwagi na ilość, wielkość oraz ograniczenia w sposobie dysponowania, Grupa nie wykazuje nieruchomości należących do spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Krak – System S.A. W skład portfela Centrum Biurowego Plac Grunwaldzki S.A. wchodzi jedna nieruchomość zlokalizowana w Katowicach.

Ponadto w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Grupa kupiła 2 nieruchomości biurowe przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie (budynki tworzą kompleks biurowy Wilanów

Office Park) oraz lokal mieszkalny przy ul. Polnej 48 w Warszawie (zwiększenie liczby posiadanych lokali w nieruchomości). Grupa nabyła również ok. 13,7 ha gruntów w Parzniewie pod Warszawą. We wskazanym okresie Grupa sprzedała ok. 12 ha gruntów we Wrocławiu Zakrzowie oraz 2 działki w Pelagii w województwie łódzkim oraz zbyła część udziałów w spółce posiadającej nieruchomość w Świebodzinie. Wraz z partnerem zewnętrznym Grupa zamierza tam realizować projekt logistyczny.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 14 i uwzględniła ją w portfelu nieruchomości Grupy. Ponadto, w związku z zakończeniem inwestycji przy ul. Toruńskiej w Warszawie, Grupa wydzieliła ją jako odrębną nieruchomość biznesową.

Po dniu 31 grudnia 2019 roku Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej.

3.3 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.

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

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty zrealizowane
Projekt Handlowy Ski team (Warszawa) W pierwszym etapie inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie warszawskiej Białoleki został zrealizowany pawilon handlowy o powierzchni 1 100 mkw. W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania. Inwestycja została zakończona przed planowanym terminem. Inwestycja w formule BTS została realizowana dla polskiej sieci sklepów sportowych.	Marina Yacht Park, Molo Rybackie (Gdynia) Zrealizowano i oddano do użytkowania pierwszą część inwestycji Yacht Park zlokalizowanej w nadmorskiej części Gdyni, na terenach przemysłowych, polegającej na budowie przystani jachtowej. Marina Yacht Park posiada 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu oraz doskonale przygotowaną infrastrukturę. Głębokość mariny pozwala na przyjęcie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów.
3. Projekty zrealizowane	4. Projekty zrealizowane
Parzniew Logistics Center 1 (Parzniew k. Pruszkowa) Grupa zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W 2017 roku oddano do użytkowania budynek A. W 2018 roku zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W 2019 roku zakończono realizację IV etapu inwestycji (budynek D). Wielkość parku logistycznego wynosi ok 51 000 mkw. GLA.	Świebodzin Logistics Center (Świebodzin) Grupa w IV Q 2019 r. zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 roku rozpoczęto prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%.
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa) Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczył w IV Q 019 r. na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków. W październiku 2017 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została w całości sprzedana. Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została prawie w całości sprzedana. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV Q 2020 r.	Yacht Park (I etap), Molo Rybackie (Gdynia) Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca i rozpoczęło prace budowlane. Inwestycja została sprzedana w ok. 70%. Planowany termin jej zakończenia to II Q 2020 r.
7. Projekty w realizacji	8. Projekty w realizacji
Świątokrzyska 36 (SKYSAWA) (Warszawa) Na nieruchomości przy ul. Świątokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, w czerwcu 2019 r. rozpoczęto prace budowlane nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni ok. 40.000 mkw. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Mniejszy - budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia całkowita wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).	Marina Yacht Park, Molo Rybackie (Gdynia) Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych – II Q 2019 roku.
9. Projekty w realizacji	10. Projekty w przygotowaniu
Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa) Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni ok. 15 500 mkw., z wielostanowiskowym garażem podziemnym. W II Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Zakończyła się procedura wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji a start prac budowlanych planowany jest na II Q 2020 r.	Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa) Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji. Start prac budowlanych planowany jest na III Q 2020 r.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa) Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. W III Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych to II Q 2020 r.	Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa) Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.

13. Projekty w przygotowaniu

Łódź Retkinia

Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Łącznie w 2021 r. planowane jest oddanie do użytkowania 166 mieszkań. W czerwcu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru Generalnego Wykonawcy. Planowany start prac budowlanych to II Q 2020 r.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak

nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

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

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

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule

BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

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

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

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Grupa przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe, które będą realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym

i ekonomicznym. Analizowane są także następne projekty mieszkaniowe w innych lokalizacjach.

Równolegle Grupa prowadzi negocjacje nabycia kolejnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w największych miastach Polski.

4.3 Rynek hotelowy

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

przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn.

4.4 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Rynki zbytu

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność w Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Wrocławiu i Łodzi. Grupa 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 cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

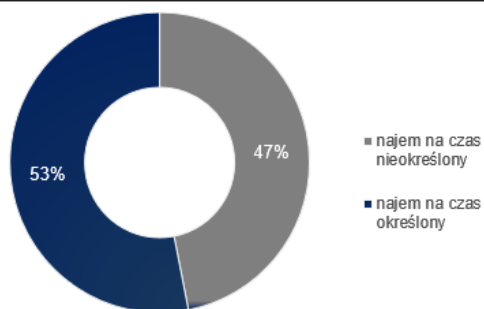
Nowe umowy najmu

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to 47% umów najmu zawarta jest na czas

nieokreślony. Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy

% GLA *

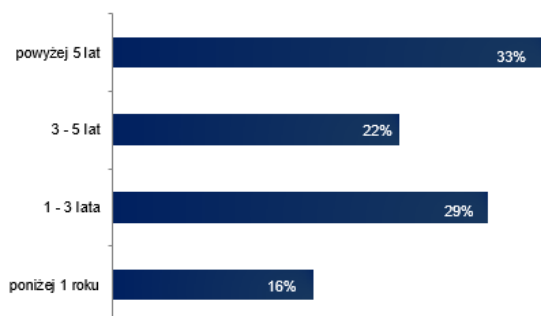


* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Alexander Mann Solutions Poland Sp. z o.o., Mars Polska Sp. z o.o., Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o., Newell Poland Services Sp. z o.o.

Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu

% wynajętej powierzchni na czas określony *



* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Poczta Polska S.A., Polimex-Mostostal S.A., State Street Bank GmbH, Wipro IT Services Poland Sp. z o.o., które łącznie odpowiadały za 36,8% skonsolidowanych przychodów z najmu.

Struktura odbiorców i dostawców

W 2019 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- ✓ budowlane (w ramach realizacji projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich),
- ✓ remontowe,
- ✓ dostawy mediów,
- ✓ doradczce – doradztwo prawne, biznesowe, techniczne,

- ✓ administrowania nieruchomościami,
- ✓ utrzymania czystości,
- ✓ ochrony.

W związku z realizacją projektów inwestycyjnych, w 2019 roku obroty z dwoma dostawcami Korporacja Budowlana Doraco Sp. z o.o. oraz Mostostal Warszawa S.A. przekroczyły 10% przychodów Grupy.

5. Strategia i plany rozwojowe Grupy Kapitałowej

5.1 Strategia PHN S.A. na lata 2017-2023

W związku z rozpoznaniem nowych szans oraz potencjalnych zagrożeń rynkowych spowodowanych zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości oraz z uwagi na potrzebę intensyfikacji budowy wartości PHN S.A. na tle konkurencji, w 2018 roku przeprowadzone zostały prace związane z przygotowaniem aktualnej strategii dla Grupy Kapitałowej na lata 2019 - 2023, która po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą zostanie opublikowana.

Zgodnie z dotychczasową strategią, Grupa Kapitałowa do 2023 roku chce stać się wiodącym inwestorem i istotnym deweloperem na polskim rynku nieruchomości oraz zwiększyć

wartość aktywów netto o ok. 50%, z czego do ok. 40% wypłacone byłoby w formie dywidendy. Wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości zakładany jest do poziomu ok. 6 mld zł w 2023 roku. Celami strategicznymi Grupy Kapitałowej PHN jest wzrost wartości marki oraz zwiększenie jej rozpoznawalności i uznania na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Aktualizacja Strategii Grupy Kapitałowej PHN objęła następujące aspekty działalności:



Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 roku ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne,

jak np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców). Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 r. zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie.

5.2 Realizacja strategii

Dotychczasowe efekty realizacji dotychczasowej Strategii

Efekt realizacji strategii	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2023
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Stan docelowy
Wartość godziwa nieruchomości [mld PLN]	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	3,3	6,0
Akwizycje [mld PLN]	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,1	0,7 ³⁾
Poziom LTV [%] ¹⁾	0,8	14,2	22,8	21,0	21,0	21,7	52,0
SGA / GAV [%]	1,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,2	0,7
Wzrost aktywów netto [%]	5,7	7,6	9,2	10,9	13,1	17,6	59,0 ⁵⁾

1) Poziom LTV liczony jako stan zadłużenia / wartość nieruchomości

2) YIELD liczony jako stosunek wyniku z najmu do wartości nieruchomości generujących przychody z najmu (NOI / wartość nieruchomości)

3) Nie uwzględniono dotychczas poniesionych nakładów na akwizycje

4) YIELD dla segmentu Pozostających w Portfelu = 6,0

5) Liczone do kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 r.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Główne środki do realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej na lata 2017-2023

1. Przebudowa portfela nieruchomości (Reorganizacja majątku Grupy Kapitałowej) poprzez realizację programu inwestycyjnego, stabilną bazę efektywnych aktywów (dezinwestycje i akwizycje) oraz zapewnienie stabilności finansowej.
2. Wdrożenie zmian organizacyjnych (Kompleksowa wewnętrzna reorganizacja firmy) poprzez wdrożenie struktury organizacyjnej zapewniającej efektywność operacyjną oraz

kultury organizacyjnej w oparciu o wspólne wartości i wzrost kompetencji wewnętrznych.

3. Wzrost wartości marki (Budowa silnej Grupy Kapitałowej) poprzez świadczenie usług na najwyższym poziomie i wzrost rozpoznawalności marki PHN na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych oraz dobre relacje z klientami jako platforma długoterminowego wzrostu wartości.

5.3 Kluczowe wyzwania dla Grupy Kapitałowej PHN

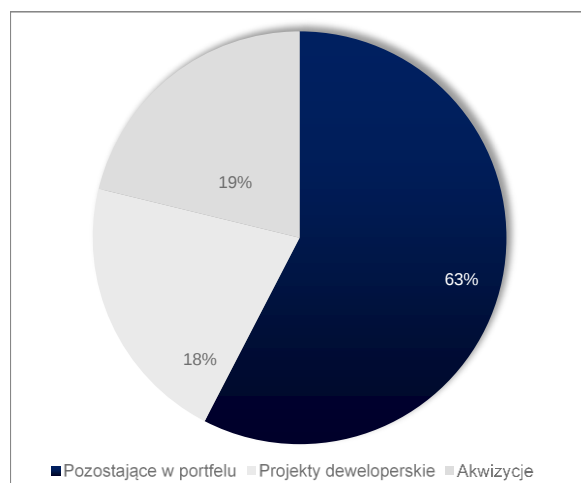
Przebudowa portfela nieruchomości

Optymalizacja portfela nieruchomości ma na celu osiągnięcie zwiększenia udziału w rynku poprzez realizację programu inwestycyjnego, akwizycję nieruchomości oraz poprzez sprzedaż aktywów znajdujących się w nieatrakcyjnych

lokalizacjach lub których pomimo działań naprawczych (polegających na renegotiowaniu umów najmu i optymalizacji wykorzystania nieruchomości) opłacalność jest poniżej oczekiwanego poziomu

WARTOŚĆ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023:

5.979 mln PLN (dane wg wartości bilansowej):



SEGMENT BIZNESOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA
▶ Pozostające w portfolio	3.777 mln PLN
▶ Projekty deweloperskie	1.059 mln PLN
▶ Akwizycje ¹⁾	1.143 mln PLN

1) Wartość akwizycji nie uwzględnia nabycia lokalu użytkowego w budynku Kaskada przy al. Jana Pawła II 12

Segmentacja portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN ma na celu przyporządkowanie nieruchomości do określonych grup wyznaczonych przez kryteria: biznesowe, prawne, przychodowe oraz księgowe. Efektem segmentacji jest syntetyczna informacja pokazująca plany Grupy wobec nieruchomości, stan prawny nieruchomości, czy nieruchomość

generuje przychody z najmu oraz kwalifikację księgową. Głównym kryterium przypisania nieruchomości do segmentów biznesowych jest planowane względem nieruchomości działanie: pozostawienie w portfolio, realizacja projektu komercyjnego lub mieszkaniowego, optymalizacja lub sprzedaż.

Zamierzenia strategiczne w obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych

1. Osiągnięcie możliwie najniższego poziomu powierzchni niewynajętej.
2. Oferowanie nowoczesnych powierzchni biurowych w atrakcyjnych i unikalnych lokalizacjach.
3. Intensyfikacja pozyskiwania nowych klientów oraz utrzymywanie dotychczasowych najemców.
4. Zapewnienie wysokiego standardu wykończenia powierzchni do wynajęcia.
5. Dostosowanie finalnego produktu do oczekiwań klienta - „uszyty” produktu na miarę.
6. Kompleksowa obsługa najemcy (oferta skonsolidowanych usług związanych z rynkiem nieruchomości).
7. Doradztwo i konsulting w zakresie związanym z najmem.
8. Aktywny udział w programach rządowych.

W 2019 roku kontynuowana była konsekwentna intensyfikacja działań na rzecz aktywnego pozyskiwania najemców. Na koniec 2019 r. Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła poziom pustostanów wynoszący 8,26 %.

Realizacja programu inwestycyjnego

Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 roku ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne jak np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców).

Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 roku

zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie. Projekty mieszkaniowe realizowane będą w atrakcyjnych lokalizacjach w różnych regionach Polski i sukcesywnie dostarczane na rynek do poziomu rocznie ok. 1.000 mieszkań. Projekty mieszkaniowe będą realizowane w ramach marki dedykowanej do budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych - PHN Development.

Ze względu na zmieniające się warunki rynkowe podyktowane dużą ilością dostępnych powierzchni biurowych, Grupa Kapitałowa PHN podjęła działania mające na celu weryfikację optymalnych form zagospodarowania strategicznie położonych terenów.

Zakładane efekty realizacji dotychczasowej strategii do 2023 roku:

WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	NAKŁADY NA AKWIZYCJĘ	POZIOM LTV
6,0 mld PLN	0,7 mld PLN	51,9%
Potencjał zwiększenia do 2023 roku wartości portfela nieruchomości z kwoty 2,5 mld PLN do kwoty 6,0 mld PLN (wzrost o 140%).	Potencjał przeznaczenia ok. 0,7 mld PLN na zakup nowoczesnych powierzchni komercyjnych generujących przychody z najmu.	Potencjał zwiększenia wysokości finansowania zewnętrznego do poziomu LTV 52,0%.
WZROST AKTYWÓW NETTO	YIELD	SGA* / GAV**
+ 59,1%	6,0% +	0,7%
Potencjał zwiększenia do 2023 roku wartości aktywów netto o 59,1%, z czego ok. 40% mogłoby zostać wypłacone w formie dywidendy.	Potencjał osiągnięcia wzrostu dochodowości portfela nieruchomości (yield) do poziomu 6,0% +	Potencjał wzrostu efektywności operacyjnej mierzonej spadkiem relacji stałych kosztów administracyjnych do wartości nieruchomości do 0,7%.

Głęboka zmiana struktury zysku netto oznaczająca zastąpienie przejściowo dużego udziału efektu zmiany struktury Grupy Kapitałowej PHN i marży deweloperskiej zyskiem generowanym z najmu i sprzedaży mieszkaniowych projektów deweloperskich.

5.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa ma pełną zdolność do realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Projekty realizowane będą ze środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, w tym np. kredytów bankowych, emisji obligacji. Zewnętrzne

źródło finansowania wybierane będzie każdorazowo w zależności od realizowanego projektu inwestycyjnego. Jednym ze źródeł kapitału własnego służącego finansowaniu

nowych projektów inwestycyjnych będą środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości.

Ponadto Grupa Kapitałowa zamierza realizować wybrane projekty komercyjne w ramach wspólnych przedsięwzięć

z partnerami joint venture. Przewiduje się, że w takich przypadkach nakłady inwestycyjne związane z poszczególnymi projektami komercyjnymi będą ponoszone przez Grupę Kapitałową oraz przez jej partnerów JV.

6. Najważniejsze wydarzenia w 2019 roku

01.2019	02.2019
Realizacja pawilonu handlowego dla Ski Team	PHN, PHH i ZMPSIŚ rozpoczynają współpracę
Grupa Kapitałowa PHN oficjalnie przekazała nowemu najemcy – firmie Ski Team – pawilon handlowy wraz z infrastrukturą techniczną i parkingiem. Projekt został zrealizowany w formule BTS (built to suit) przy uwzględnieniu założeń i standardów najemcy. Umowa najmu została podpisana na 15 lat od dnia przekazania sklepu z możliwością przedłużenia najmu na kolejne 5 lat. Za projekt architektoniczny odpowiadała pracownia Studio Arch+ Janusz Łepecki, a budowę zrealizował generalny wykonawca – firma EUROBUDOWA. Powierzchnia zagospodarowania terenu pod projekt wyniosła ok. 3,1 tys. mkw., a inwestycja dostarczyła całkowitą powierzchnię najmu wynoszącą ok. 1,1 tys. mkw. Oficjalne otwarcie sklepu nastąpiło 26 stycznia 2019 r.	Polski Holding Nieruchomości, Polski Holding Hotelowy i Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście nawiązały współpracę przy realizacji budowy nowego obiektu hotelowego na wyspie Wolin. Przedstawiciele trzech spółek podpisali list intencyjny w tej sprawie. Nowy hotel ma powstać na terenach Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście i będzie zlokalizowany w Międzywodziu, w miejscu istniejącego ośrodka wypoczynkowego Portus przy ul. Plażowej 4. Planowany hotel będzie pełnił funkcję obiektu wypoczynkowego z rozbudowaną strefą SPA & Wellness i atrakcjami wodnymi. W ramach współpracy strony będą dążyć do wypracowania modelu i harmonogramu działania, w tym business planu oraz jego szczegółowych zasad.
03.2019	04.2019
PHN wybuduje osiedle we Wrocławiu	Nagroda „Transparentna Spółka Roku 2018”
Polski Holding Nieruchomości podpisał umowę z wrocławską pracownią architektoniczną MOI Architekti na wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla osiedla mieszkaniowego, które powstanie we Wrocławiu Zakrzowie przy ul. Zatorskiej. Do obowiązków pracowni należy także uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i nadzory autorskie na etapie realizacji inwestycji. Nowe osiedle mieszkaniowe zostanie zrealizowane przez PHN w dwóch etapach i łącznie dostarczy na rynek 389 komfortowych i funkcjonalnych mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej ok. 21 tys. mkw. Budowa mieszkań nastąpi w ciągu 20 miesięcy od daty uzyskania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę i wyboru generalnego wykonawcy.	Polski Holding Nieruchomości S.A. już po raz trzeci uzyskał miano „Transparentnej Spółki Roku” w ramach rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy i Inwestorów Parkiet. Podstawą do ogłoszenia wyników rankingu było badanie ankietowe spółek obejmujące trzy najważniejsze obszary komunikacji z rynkiem: sprawozdawczość finansowa i raportowanie, relacje inwestorskie oraz zasady ładu korporacyjnego. Ranking przeznaczony jest dla 140 firm notowanych w trzech głównych indeksach (WIG20, mWIG40 oraz sWIG80), spośród których w ramach indeksu WIG80 laureatem został m.in. Polski Holding Nieruchomości S.A. Uroczyste ogłoszenie wyników rankingu „Transparentna Spółka Roku 2018” odbyło się 20 maja 2019 r.
05.2019	06.2019
PHN uplasował pierwszą emisję obligacji	Start budowy inwestycji SKYSAWA
Polski Holding Nieruchomości z sukcesem przeprowadził pierwszą emisję 4-letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 160 mln PLN. Obligacje są emitowane w ramach ustanowionego przez PHN w kwietniu br. programu emisji obligacji. Pozyskane środki spółka przeznaczy na realizację programu inwestycyjnego. Obligacje serii A, każda o wartości nominalnej wynoszącej 1.000 PLN, są obligacjami niezabezpieczonymi, z terminem wykupu przypadającym w czerwcu 2023 r. Są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 2,4 proc.	Grupa Kapitałowa PHN podpisała umowę z generalnym wykonawcą inwestycji SKYSAWA, która powstaje przy ul. Świętokrzyskiej 36 w Warszawie. Zostało nim konsorcjum składające się z trzech spółek: PORR, TKT Engineering i ELIN. Wartość kontraktu wynosi 325,17 mln PLN, a termin ukończenia inwestycji ustalono na drugi kwartał 2022 r. Prace budowlane na działce przy Świętokrzyskiej rozpoczęły się niezwłocznie po przekazaniu placu budowy. Całość inwestycji potrwa 36 miesięcy - zakończenie budowy budynku A o powierzchni około 11.500 mkw. planowane jest w drugim kwartale 2021 r., zaś budynku B - wieży liczącej 155 m wysokości w drugim kwartale 2022 r.
07.2019	08.2019
Dywidenda za rok obrotowy 2018	Marina Yacht Park - Oficjalne otwarcie
W dniu 27 czerwca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2018 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19.199,839,16 zł, tj. 0,41 zł na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczą 46.828.876 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2019 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 r.	24 czerwca 2019 r. odbyło się oficjalne otwarcie Mariny Yacht Park - nowoczesnej przystani jachtowej w Gdyni. Symbolicznego przecięcia wstęgi dokonali w imieniu władz samorządowych - Wojciech Szczurek, Prezydent Miasta Gdynia, a w imieniu inwestora inwestycji - Marcin Mazurek, Prezes Zarządu PHN S.A. Marina Yacht Park to nowoczesna przystań jachtowa, która oferuje 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu. Marina wyróżnia się najnowocześniejszą infrastrukturą portu jachtowego w Europie, co potwierdza m.in. sposób zarządzania obiektem. Część nawodna Mariny została otwarta pod koniec kwietnia 2019 r. - wtedy też do portu zawitali pierwsi żeglarze.

09.2019	10.2019
Zakup dwóch biurowców w Warszawie 1 lipca 2019 r. Polski Holding Nieruchomości sfinalizował transakcję nabycia od Grupy Polnord dwóch nowoczesnych budynków biurowych w kompleksie „Wilanów Office Park” - Betheone i Befree. Wartość transakcji wyniosła 30,8 mln EUR. Biurowce są certyfikowane nowoczesnymi standardami ekologicznymi. Głównymi najemcami są m.in. NewWork, Polnord, Triumph oraz Levi Strauss. Nieruchomości położone są w atrakcyjnej lokalizacji na warszawskim Wilanowie przy ul. Branickiego 15 i 17 przy realizowanej południowej obwodnicy Warszawy. Składają z dwóch budynków o trzech kondygnacjach naziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych, które łącznie oferują ponad 17 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej oraz 352 podziemne miejsca parkingowe.	INTRACO Prime z pozwoleniem na budowę Polski Holding Nieruchomości otrzymał prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji INTRACO Prime, która powstanie w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z pierwszych warszawskich wieżowców – INTRACO, przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W ramach projektu powstanie ok. 14 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w standardzie klasy A. Postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji zakończyło się w marcu 2020 roku. Generalnym wykonawcą nowej inwestycji została jedna z najbardziej doświadczonych firm na rynku budowlanym – STRABAG Sp. z o.o. Przekazanie placu budowy nastąpi jeszcze w I kwartale 2020.
11.2019	12.2019
Młoda Białoleka z pozwoleniem na budowę Polski Holding Nieruchomości uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę trzech etapów osiedla mieszkaniowego Młoda Białoleka przy ul. Geodezyjnej w Warszawie. W ramach pierwszego etapu inwestycji powstaną 174 mieszkania o metrażach od 36 mkw. do 82 mkw. Docelowo osiedle będzie składać się z ok. 500 mieszkań. W pierwszym etapie inwestycji powstanie wielorodzinny kompleks mieszkaniowy składający się z siedmiu budynków.	Współpraca PHN i PHH - pierwszy hotel sieci Vīb Polski Holding Hotelowy jako pierwszy w Europie wprowadzi na rynek markę hoteli Vīb, należącą do sieci Best Western Hotels & Resorts. Pod szyldem marki Vīb będą funkcjonowały Apartamenty Zgoda w Warszawie należące do Polskiego Holdingu Nieruchomości, których operatorem będzie PHH. Vīb to innowacyjna marka hoteli butikowych z segmentu upper-midscale i upscale. Marka koncentruje się na wygodzie, technologii i interakcjach społecznych. Docelowo obiekt będzie dysponować 100 pokojami.
13.2019	14.2019
Nagroda „The Best Annual Report 2018” Polski Holding Nieruchomości już po raz piąty został nagrodzony w konkursie „The Best Annual Report 2018” organizowanym przez Instytut Rachunkowości i Podatków. W tym roku spółka otrzymała wyróżnienie miesięcznika „Rachunkowość” za największy progres w poprawie jakości sprawozdania finansowego. Konkurs Instytutu Rachunkowości i Podatków „The Best Annual Report 2018” służy promowaniu dobrych praktyk w sprawozdawczości finansowej spółek publicznych, zgodnie z obowiązującymi wymogami formalnymi oraz zaleceniami instytucji międzynarodowych. Wyróżnienie dla Polskiego Holdingu Nieruchomości jest efektem pracy zespołowej oraz stanowi bardzo czytelny sygnał, że spółka prowadzi transparentną politykę informacyjną, co jest jedną z największych wartości dodanych konkursu.	Marina Office z pozwoleniem na budowę Marina Office otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy najnowocześniejszego kompleksu biurowego położonego w nadmorskiej części Gdyni, planowane jest w 2020 r. Inwestorem kompleksu jest Polski Holding Nieruchomości. Marina Office będzie składała się z trzech niezależnych pięciokondygnacyjnych budynków biurowych o całkowitej powierzchni najmu około 27 tys. mkw. Na czterech kondygnacjach powstanie blisko 24 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej oraz ponad 3 tys. mkw. powierzchni handlowej na parterach, gdzie znajdą się m.in. restauracje, kawiarnie i inne lokale usługowe. W podziemnej części budynków powstanie parking dla 241 samochodów oraz 15 miejsc z możliwością ładowania samochodów elektrycznych. Pomiędzy budynkami powstanie patio, które będzie miejscem ogólnodostępnym.
15.2019	16.2019
Realizacja parku logistycznego - Świebodzin 10.300 mkw. powierzchni magazynowej z nowoczesnymi biurami i salą szkoleniową zostało wybudowane w Świebodzinie przez Hillwood Polska w joint venture z PHN. Hala powstała w formule BTS dla firmy Moto-Profil, jednego z największych dystrybutorów części i akcesoriów motoryzacyjnych. Nowe centrum logistyczne zostało uruchomione na początku grudnia 2019 r. Budynek został przystosowany do potrzeb dystrybutora. Na miejscu zainstalowano systemy do zarządzania transportem TMS i logistyką magazynową WMS oraz sortery rozdzielające zamówienia i segregujące towar. W bliskim sąsiedztwie przebiega droga ekspresowa S3 (Legnica - Szczecin), a tylko 4 kilometry od centrum logistycznego jest węzeł autostrady A2 Berlin - Poznań.	Włączenie nowych spółek do Grupy Kapitałowej PHN Na mocy decyzji podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki w dniu 23 grudnia 2019 r., do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości włączone zostały spółki Chemobudowa Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. z siedzibą w Katowicach. Powyższy fakt poprzedzony był porozumieniem zawartym w dniu 3 kwietnia 2019 r. pomiędzy PHN a Skarbem Państwa, które dotyczyło uzgodnienia zasad współpracy w celu rozpoznania możliwości objęcia przez Skarb Państwa akcji w ramach podwyższonego kapitału zakładowego Spółki w drodze subskrypcji prywatnej w zamian za wkład niepieniężny w postaci należących do Skarbu Państwa akcji spółek „Chemobudowa Kraków” S.A. i CBPG S.A.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 2 projekty mieszkaniowe z 388 mieszkaniami w Warszawie i Gdyni.

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

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. m2)	Planowany termin zakończenia budowy
PROJEKTY UKOŃCZONE				
Vis'a'vis I Wola, Warszawa	213	213	12 160	
W TRAKCIE REALIZACJI				
Yacht Park, Gdynia	135	80	9 540	2Q2020
Vis a'Vis II Wola, Warszawa	253	169	13 060	4Q2020
RAZEM	388	249	22 600	
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
Młoda Białoleka I	174		9 720	4Q2021
Retkinia	166		8 640	4Q2021
RAZEM	340		18 360	

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa zakończyła realizację inwestycji w formule BTS w Lewandowie oraz budowę Marina Yacht Park, która już od kwietnia 2019 r. rozpoczęła prace i daje możliwość cumowania 120 jednostek pływających. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie

i Gdyni dla których prowadzona jest procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę bądź wyboru Generalnego Wykonawcy. Jako inwestycję w formule joint venture Grupa zrealizowała w Parzniewie oraz Świebodzinie hale magazynowe o łącznej powierzchni ok. 65 tys. mkw.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m²)	Obłożenie	Udział w projekcie
INWESTYCJE UKOŃCZONE				
Lewandów	Warszawa	1,1	100%	100%
Marina Yacht Park	Gdynia	120 jednostek	50%	100%
W TRAKCIE REALIZACJI				
SKYSAWA	Warszawa	39		100%
Intraco Prime	Warszawa	15,5		100%
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
Marina Office	Gdynia	27		100%
INWESTYCJE JOINT VENTURE				
Parzniew Logistic Center	Parzniew	51	100%	50%
Świebodzin Logistic Center	Świebodzin	10,5	100%	50%

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Rynek nieruchomości w 2019 roku znajdował się w fazie wysokiej aktywności najemców zainteresowanych zarówno powierzchnią biurową jak i magazynową. Duża aktywność panowała także na deweloperskim rynku mieszkaniowym.

Trendy panujące na rynku nieruchomości, przełożyły się również na wyniki Grupy Kapitałowej PHN.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w 2019 roku 128,5 mln PLN i była wyższa o 61,9 mln PLN (93%) względem ubiegłego roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 64,9 mln PLN i była wyższa o 10,6 mln PLN (19%) r/r.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa zatrudniała 625 osób. Wzrost zatrudnienia wynika głównie z objęcia kontroli nad spółką Chemobudowa Kraków S.A.

7.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w 2019 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w następnym roku:

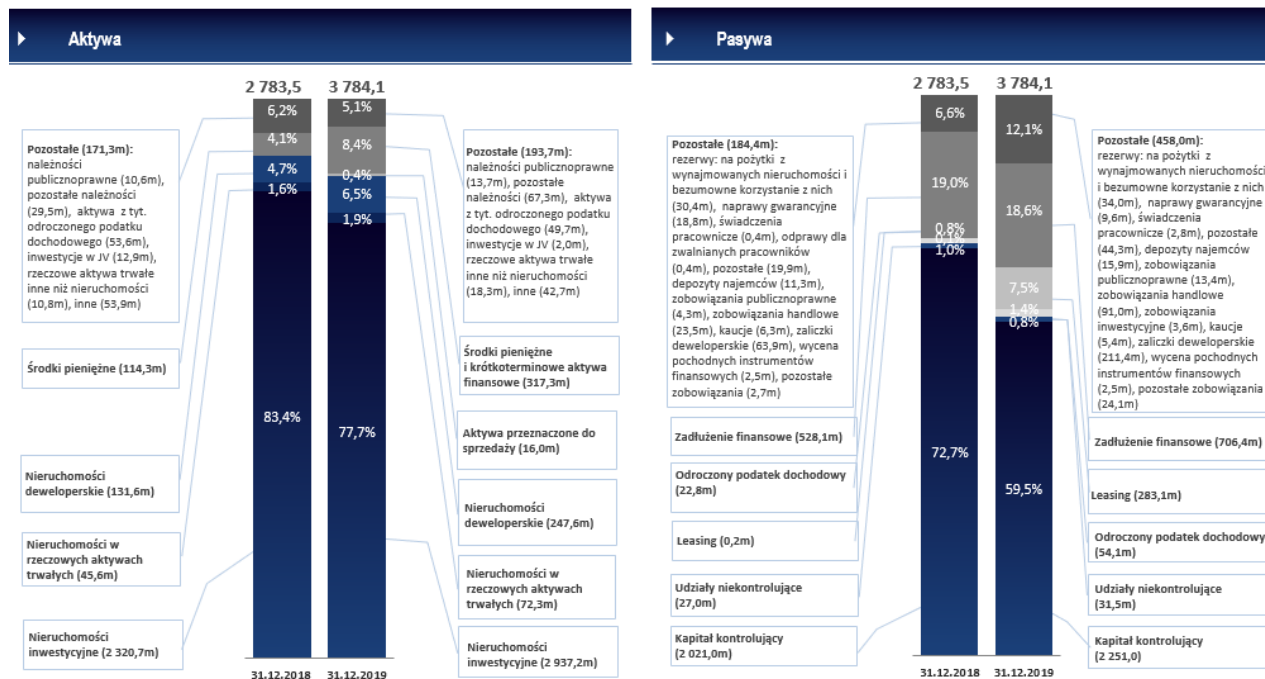
1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:
 - ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
 - ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,

- ✓ zmiany kursu euro względem złotego,
- ✓ podatek dochodowy.

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

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

7.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W 2019 roku ich wartość wzrosła o 616,5 mln PLN w wyniku:

- ✓ Zastosowania MSSF 16, zgodnie z którym prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowi umowę leasingową i zwiększa wartość nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 249,0 mln PLN,
- ✓ Objęcia kontroli (160,5 mln PLN),
- ✓ nabycia nieruchomości inwestycyjnych (151,2 mln PLN),
- ✓ zmiany ich wartości (53,6 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (27,7 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (10,2 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-10,7 mln PLN),

- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (9,2 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z aktywów mających nieuregulowany status prawny (4,3 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do zapasów (-4,5 mln PLN)
- ✓ utraty kontroli w związku ze zbyciem udziałów w jednostce zależnej (-1,8 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w 2019 roku o kwotę 34,2 mln PLN w związku z:

- ✓ objęciem kontroli nad spółkami Chemobudowa Kraków S.A. oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. w kwocie 25,6 mln PLN,
- ✓ zastosowaniem MSSF 16 do prawa wieczystego użytkowania gruntów wykorzystywanych do prowadzonej działalności operacyjnej i powiązanych z budynkami

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- użytkowanymi przez Grupę na własne potrzeby w kwocie 5,0 mln PLN,
- ✓ poniesieniem nakładów i nabyciem środków trwałych w kwocie 5,3 mln PLN
 - ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 1,7 mln PLN.

Poziom wartości niematerialnych zwiększył się o 23,2 mln PLN w związku z rozpoznanieniem wartości firmy w wyniku objęcia kontroli.

Wartość długoterminowych aktywów finansowych zmniejszyła się w 2019 roku o 34,8 mln PLN w wyniku przekwalifikowania do krótkoterminowych aktywów finansowych.

Poziom inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych w 2019 roku zmniejszył się o 10,9 mln PLN w wyniku przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 16,0 mln PLN, skompensowanych nabyciem udziałów w kwocie 1,1 mln PLN oraz udziałem w zyskach w kwocie 4,0 mln PLN.

Pozostałe aktywa trwałe w 2019 roku zmniejszyły się o 0,2 mln PLN głównie w wyniku rozliczenia w czasie przychodów (wakacji czynszowych najemców).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły się w 2019 roku o 3,9 mln PLN głównie z tytułu odpisania aktywa na straty podatkowe.

Aktywa obrotowe w 2019 roku zwiększyły się o 360,5 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 116,0 mln PLN w związku z budową deweloperskich projektów mieszkaniowych w kwocie 100,1 oraz zastosowania MSSF 16, w wyniku którego zapasy wzrosły o 15,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 169,1 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych o 40,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 33,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,6 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w 2019 roku wzrosła o 230,0 mln PLN, w efekcie:

- ✓ emisji akcji związanych z objęciem kontroli nad spółkami Chemobudowa-Kraków S.A. oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. (179,5 mln PLN),
- ✓ emisji akcji związanej z wykupem akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek zależnych (2,0 mln PLN),
- ✓ wypracowania zysku netto (67,6 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zwiększenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,1 mln PLN).

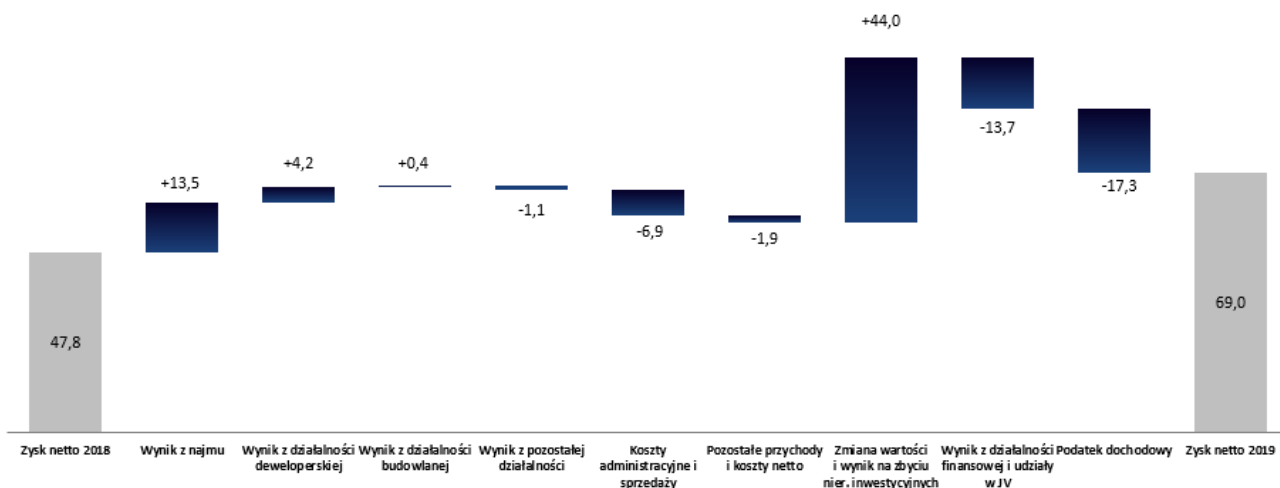
Poziom zobowiązań długoterminowych w 2019 roku wzrósł o 454,6 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu (264,8 mln PLN) w efekcie zastosowania MSSF 16,
- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu emisji obligacji i kredytów bankowych (145,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (31,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (12,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (0,8 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 311,5 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (147,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (104,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (32,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (8,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (18,1 mln PLN) w związku z zastosowaniem MSSF 16,
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,4 mln PLN).

7.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



W 2019 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 69,0 mln PLN. Wynik był o 21,2 mln PLN wyższy niż w 2018 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 13,5 mln PLN głównie w wyniku nabycia na początku III kwartału 2019 roku generujących przychody z najmu nieruchomości na Wilanowie,
- ✓ wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 4,2 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji Vis'a'vis Wola,
- ✓ wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. zysku z działalności budowlanej na poziomie 0,4 mln PLN w okresie od dnia nabycia kontroli przez GK PHN tj. 23.12.2019 roku do 31.12.2019 roku,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności głównie w związku z rozpoczęciem działalności mariny jachtowej w Gdyni,
- ✓ wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,9 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów wynagrodzeń,

- ✓ niższego o 1,9 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie spadku marż na tych działalnościach, (szczegółowo zaprezentowano w notach 29 i 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- ✓ dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości i zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (wpływ na wynik w 2019 roku wyższy o 44,0 w stosunku do 2018 roku),
- ✓ niższego wyniku netto z działalności finansowej o 10,5 mln PLN głównie w efekcie ujęcia w kosztach finansowych prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 11,0 mln PLN, wyższych kosztów odsetek od kredytów i obligacji o 4,9 mln PLN i pozostałych kosztów finansowych o 0,3 mln PLN, skompensowanych wyższymi o 1,2 mln PLN przychodami odsetkowymi, ujęciem w przychodach finansowych ujemnej wartości firmy w kwocie 3,0 mln PLN oraz niższą wyceną instrumentów finansowych i różnic kursowych w łącznej kwocie 1,3 mln PLN,
- ✓ niższego o 3,2 mln PLN udziału w zyskach JV,
- ✓ wyższego podatku dochodowego.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza wyników w podziale na segmenty

Wyniki finansowe z najmu	2019	2018	2017	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	171,9	160,0	149,7	153,5	127,4
Koszty działalności	(73,8)	(75,4)	(68,5)	(76,3)	(67,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	98,1	84,6	81,2	77,2	60,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(25,3)	(24,1)	(22,8)	(23,6)	(28,8)
w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,0	0,8	3,4
Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)	0,0	(24,1)	(22,8)	(22,8)	(25,4)
Wynik netto ze sprzedaży	72,8	60,5	58,4	53,6	31,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	57,7	13,7	(18,0)	(12,7)	(83,8)
Pozostałe przychody	17,0	7,3	5,9	15,0	54,3
Pozostałe koszty	(16,3)	(4,5)	(4,5)	(8,7)	(13,5)
Wynik z działalności operacyjnej	131,2	77,0	41,8	47,2	(11,7)
Amortyzacja	0,4	0,4	0,7	0,7	1,2
EBITDA	131,6	77,4	42,5	47,9	(10,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(57,7)	(13,7)	18,0	12,7	83,8
Odpis wartości firmy	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,3)	0,2	(1,2)	1,0
Odszkodowania	(2,1)	0,0	0,0	0,0	0,0
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	0,0	0,0	(1,5)	0,0	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	(2,2)	0,0	(2,8)	(25,1)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,0	0,8	3,4
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	0,0	0,0	0,0	(8,0)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	0,0	(0,5)	(4,5)	(14,4)
Skorygowana EBITDA	70,9	61,2	58,7	52,9	34,4

Przychody Grupy w segmencie najem w 2019 roku wzrosły o 11,9 mln PLN (7,4%) w porównaniu do poprzedniego roku. Grupa poniosła niższe o 1,6 mln PLN r/r koszty utrzymania nieruchomości głównie w efekcie zmiany prezentacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości (-9,9 mln PLN) skompensowanych wyższymi kosztami usług świadczonych na

rzecz nieruchomości (usługi konserwacyjne, ochrony, sprzątnięcia). EBITDA w segmencie najem wyniosła 131,6 mln PLN i była wyższa o 63,3 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 70,9 mln PLN i była wyższa o 9,7 mln PLN względem 2018 roku.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2019	2018	2017	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	22,3	0,6	0,7	13,7	26,6
Koszty działalności	(18,0)	(0,5)	(0,6)	(13,6)	(17,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	4,3	0,1	0,1	0,1	8,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,8)	(2,7)	(2,2)	(3,0)	(4,1)
Wynik netto ze sprzedaży	1,5	(2,6)	(2,1)	(2,9)	4,6
Pozostałe przychody	0,2	0,1	3,0	3,6	0,2
Pozostałe koszty	(5,6)	(3,9)	(0,1)	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(3,9)	(6,4)	0,8	0,6	4,8
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA	(3,9)	(6,4)	0,8	0,6	4,8
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	5,9	3,9	(3,0)	(0,8)	(3,0)
Skorygowana EBITDA	2,0	(2,5)	(2,2)	(0,2)	1,8

W 2019 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 48 lokali mieszkalnych i 41 miejsc postojowych w I etapie inwestycji Vis a' vis Wola. Łączne

przychody z tytułu przekazania lokali rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniosły 22,0 mln PLN

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 r.
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2019	2018	2017	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszty działalności	(4,9)	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynik brutto ze sprzedaży	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,2)	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2019	2018	2017	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	9,6	8,4	8,2	8,2	5,7
Koszty działalności	(9,4)	(7,1)	(6,8)	(6,5)	(4,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,2	1,3	1,4	1,7	1,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,4)	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	(0,2)	1,2	1,4	1,7	1,5
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	(1,3)	0,0	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	1,2	0,1	1,7	1,1
Amortyzacja	0,9	0,4	0,4	0,4	0,2
EBITDA	0,3	1,6	0,5	2,1	1,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	1,3	0,0	0,4
Odszkodowania	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	0,6	1,6	1,8	2,1	1,7

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, prowadzenia mariny jachtowej oraz usług zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2019	2018	2017	2016	2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,5)	(5,4)	(6,4)	(4,5)	(5,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(10,5)	(5,4)	(6,4)	(4,5)	(5,5)
Pozostałe przychody	2,0	1,4	0,2	0,4	0,0
Pozostałe koszty	0,9	2,6)	0,0	0,4)	0,8)
Wynik z działalności operacyjnej	(9,4)	6,6)	(6,2)	(4,5)	(6,3)
Amortyzacja	0,7	0,6	0,0	0,0	0,0
EBITDA	(8,7)	(6,0)	(6,2)	(4,5)	(6,3)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Koszty odpisów dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Skorygowana EBITDA	(8,7)	(6,0)	(6,2)	(4,5)	(5,6)

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

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

7.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne w 2019 roku

W 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 163,2 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania zysku brutto w kwocie 96,9 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 32,2 mln PLN,
- ✓ wypracowania 43,0 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zwiększenia o 65,2 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 9,7 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2019 roku w kwocie 125,5 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 179,2 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 5,5 mln PLN,
- ✓ udzielenia pożyczki spółce JV w kwocie 3,6 mln PLN,

- ✓ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 36,3 mln PLN,
- ✓ wpływu netto środków pieniężnych w nabytych i sprzedanych jednostkach zależnych w kwocie 16,0 mln PLN,
- ✓ spłaty pożyczki od jednostki powiązanej w kwocie 7,9 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 1,3 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 131,4 mln PLN wynikają z pozyskanych środków z emisji obligacji w kwocie 160,0 mln PLN, zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości inwestycyjnych (75,7 mln PLN) skompensowanych wypływem środków na spłatę zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu (-83,8 mln PLN), wypłatę dywidendy (-19,2 mln PLN) oraz wydatków na pozyskanie kapitału (-1,3 mln PLN).

7.5 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Rentowność operacyjna [1]	31,0%	32,1%
Rentowność majątku ogółem [2]	1,7%	2,0%
Rentowność kapitałów własnych [3]	2,8%	2,7%

[1] Skorygowana EBITDA / Przychody z działalności operacyjnej

[2] Skorygowana EBITDA / Aktywa

[3] Skorygowana EBITDA / Kapitały własne

Wskaźniki rentowności operacyjnej i majątku ogółem w 2019 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 31,0% i 1,7% i w porównaniu do roku 2018, uległy nieznacznym spadkom. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2019 roku kształtował się na poziomie 2,8% i w porównaniu do 2,7% w roku 2018 zanotował niewielki wzrost.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [1]	39,7%	26,4%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [2]	60,3%	73,6%

[1] Aktywa – kapitały własne / Aktywa

[2] Kapitały własne / Aktywa

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wskaźnik płynności I stopnia [1]	0,5	0,4
Wskaźnik płynności II stopnia [2]	0,6	0,5
Wskaźnik płynności [3]	1,0	0,9

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

[2] Aktywa obrotowe – Zapasy / Zobowiązania krótkoterminowe

[3] Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2019 roku wzrosły w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wzrost wskaźników płynności wynika przede wszystkim ze wzrostu aktywów obrotowych (środków pieniężnych i zapasów).

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2019 roku kształtował się na poziomie 39,7% w porównaniu do wartości 26,4% na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 60,3% wobec poziomu 73,6% na dzień 31 grudnia 2018. Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia i spadek wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi jest wynikiem wzrostu finansowania działalności kapitałem obcym.

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

	31 grudnia 2019
Wskaźnik zadłużenia [1]	18,7%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	13,7

[1] *Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa*

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

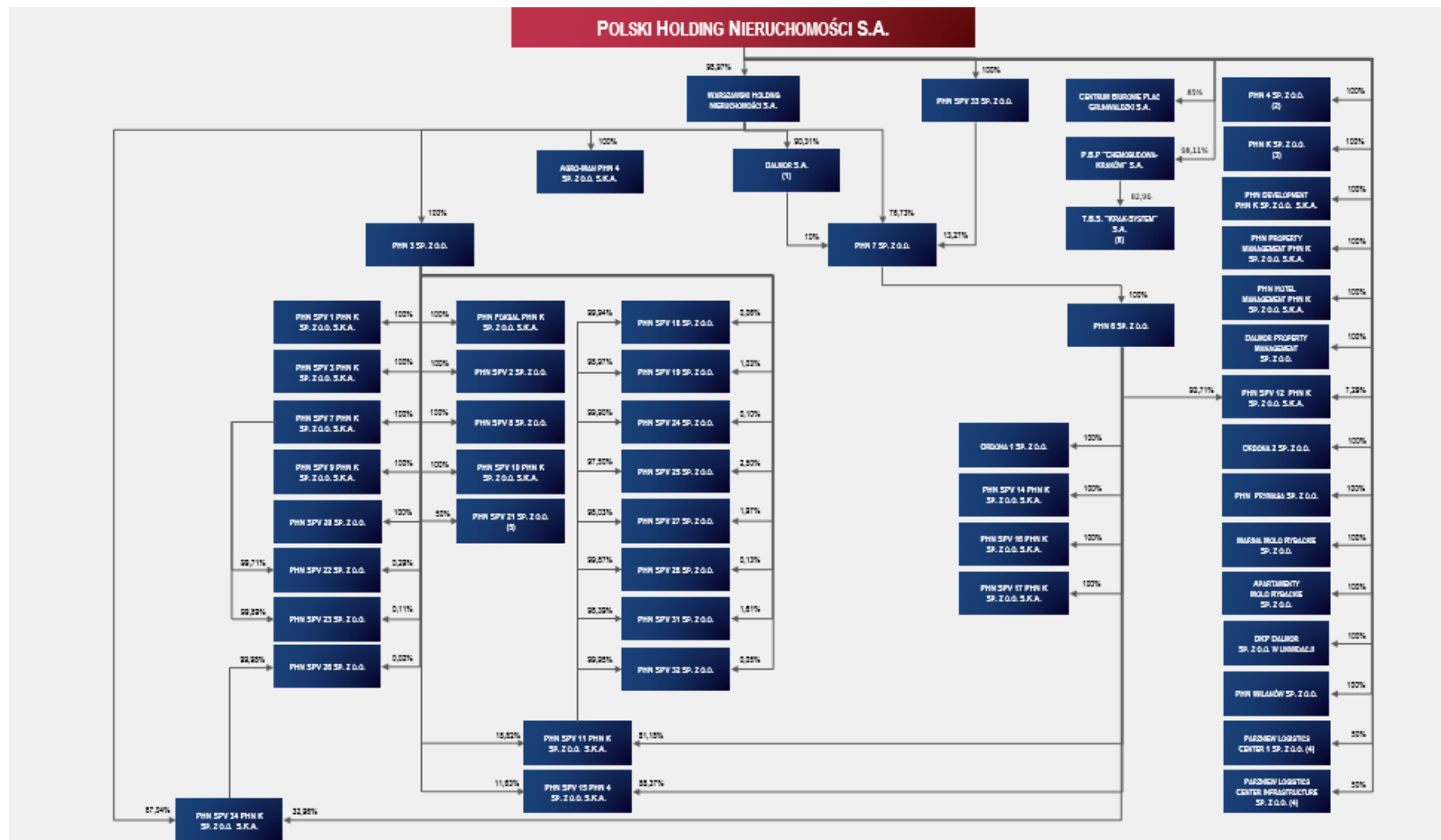
Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2019 roku kształtował się na poziomie 18,7%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 13,7.

7.6 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

8. Organizacja Grupy Kapitałowej

8.1 Struktura Grupy Kapitałowej



(1) udział PHN - 3,71% (wg stanu na 31.12.2019 r.)

(2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.

(3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)

(4) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

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

(6) 17,04% Gmina Miejska Kraków

8.2 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami

Na datę niniejszego sprawozdania Grupa nie posiadała powiązań organizacyjnych ani kapitałowych z innymi podmiotami.

8.3 Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi w Grupie były zawierane na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

8.4 Zmiany w zasadach Zarządzania Grupą Kapitałową

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. powstała w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek Skarbu Państwa o zróżnicowanych i często nieefektywnych strukturach organizacyjnych i zasadach zarządzania. W związku z tym zaistniała potrzeba przeprowadzenia restrukturyzacji oraz optymalizacji operacyjnej Grupy w celu ujednolicenia struktury organizacyjnej oraz dostosowania jej do potrzeb biznesowych i standardów sektora.

Od powstania PHN S.A. do końca 2019 roku w Grupie Kapitałowej prowadzone są działania konsolidacyjne i reorganizacyjne, także w obszarze zasad zarządzania, polegające przede wszystkim na ujednoliceniu struktury organizacyjnej w spółkach, dzięki czemu scentralizowano funkcję zarządzania działalnością Grupy.

8.5 Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących

Wynagrodzenie osób zarządzających i osób nadzorujących Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2019 rok przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie osób zarządzających w 2019 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie należne od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie otrzymane od jednostek zależnych (w PLN)
Marcin Mazurek	465 391	189 580	0
Tomasz Górnicki	322 580	0	0
Tomasz Sztonyk	382 802	0	0
Jacek Gdański	179 245	0	0
Piotr Staroń	412 283	275 839	0
Zbigniew Kulewicz	279 186	284 371	0
Razem	2 041 487	749 790	0

Wynagrodzenie osób nadzorujących w 2019 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)
Grażyna Ciurzyńska	29 981
Izabela Felczak-Poturnicka	63 513
Tomasz Górnicki	4 523
Wenanty Plichta	61 283
Bogusław Przywora	67 072
Łukasz Puchalski	27 010
Artur Szostak	59 487
Kinga Śluzek	61 870
Jerzy Wal	57 257
Razem	431 995

Osobom zarządzającym przysługuje wynagrodzenie w części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki w maksymalnej wysokości do 100% ich rocznego wynagrodzenia stałego, uzależnionej od realizacji celów zarządczych.

Umowy Członków Zarządu przewidują odprawę w przypadku ich rozwiązania lub wypowiedzenia przez Spółkę z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków wynikających z umowy, pod warunkiem pełnienia przez osoby zarządzające funkcji przez okres co najmniej 12 miesięcy.

Członków Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. będzie obowiązywał zakaz konkurencji po ustaniu pełnienia funkcji i z tego tytułu, w momencie rozwiązania umowy należne im będzie odszkodowanie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów

9. Istotne czynniki ryzyka

Grupa w toku prowadzenia działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyk oraz podejmuje działania

9.1 Ryzyko prawne

Ryzyko braku wszystkich pozwoleń lub zgód wymaganych w stosunku do niektórych z posiadanych obiektów budowlanych

Grupa nie dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą nabywania, budowy, modernizacji i użytkowania niektórych z posiadanych przez Grupę nieruchomości i obiektów budowlanych, co jest spowodowane niekompletnością archiwum, ewidencji i innych dokumentów w tym zakresie posiadanych przez Grupę wynikających głównie z przekształceń historycznych Grupy. W związku z tym nie można zapewnić, że Grupa lub jej poprzednicy prawni bądź osoby trzecie, które dzierżawiły, wynajmowały lub korzystały z nieruchomości i obiektów budowlanych posiadanych obecnie przez Grupę uzyskały wszelkie wymagane zezwolenia, zgody i inne decyzje administracyjne w tym zakresie lub dokonały wszelkich zgłoszeń oraz wniosły wszelkie opłaty wymagane w związku z nabyciem, budową, użytkowaniem, modernizacją lub rozbudową danego obiektu budowlanego. Ponadto Grupa nie może zapewnić, że spełnia wszelkie wymogi określone w decyzjach administracyjnych wydanych w stosunku do takich nieruchomości lub że nieruchomości i obiekty budowlane spełniają wszystkie warunki, w tym techniczne, umożliwiające uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych. Powyższe ryzyka są przede wszystkim następstwem: (i) charakteru portfela Grupy, w skład którego wchodzi wiele obiektów budowlanych wzniesionych kilkadziesiąt lat temu; (ii) długoletniej historii operacyjnej spółek z Grupy i ich poprzedników prawnych oraz występujących w przeszłości zmian organizacyjnych i korporacyjnych, którym podlegały spółki z Grupy oraz ich poprzednicy prawni, (iii) zdarzeń o charakterze siły wyższej, (iv) nieprawidłowości będących następstwem działania osób trzecich (np. dawnych dzierżawców i najemców nieruchomości posiadanych obecnie przez Grupę, jak również właścicieli lub najemców nieruchomości, zanim weszły one w skład portfela Grupy), (v) błędów ludzkich pracowników poprzedników prawnych Grupy; oraz (vi) niejasności przepisów prawa lub ich błędnej interpretacji, w szczególności w okresie, w którym powstawały obiekty budowlane Grupy. Jeżeli właściwy

zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

mające na celu ograniczenie niepożądanych wpływów zmian czynników ryzyka na sytuację finansową.

organ administracji publicznej uzna, w szczególności w następstwie przeprowadzenia kontroli nieruchomości i obiektów budowlanych, że w stosunku do nieruchomości i obiektów budowlanych Grupy nie dokonano wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń oraz zawiadomień lub nie wydano wszelkich wymaganych zezwoleń, zgód i innych decyzji administracyjnych na ich budowę, remont i użytkowanie, lub że obecne warunki użytkowania takich nieruchomości i obiektów budowlanych nie spełniają wymogów przewidzianych przez prawo, może między innymi: (i) zakazać użytkowania danego obiektu budowlanego przez Grupę, (ii) zobowiązać Grupę do dostosowania warunków panujących w danym obiekcie budowlanym do warunków wymaganych przez prawo lub (iii) nałożyć na Grupę obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego istniejącego na nieruchomości, w szczególności dokonania rozbiórki obiektu budowlanego.

Ponadto organy administracji mogą nałożyć na spółki z Grupy kary administracyjne i grzywny za istniejące lub dokonane w przeszłości naruszenie wymogów administracyjnych. Może to również spowodować konieczność rozwiązania przez Grupę umów najmu lokali dotyczących takich obiektów budowlanych lub umożliwić wypowiedzenie umów najmu przez najemców, a także doprowadzić do całkowitego wyłączenia nieruchomości z eksploatacji. Zaznaczyć jednak należy, iż często decyzję o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą i nie są podejmowane ze względu na brak uregulowań prawnych co do danego obiektu.

Grupa stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez dokładną analizę posiadanych dokumentów oraz podejmowanie działań mających na celu uzyskanie niezbędnych zezwoleń i zgód.

Ryzyko korzystania z niektórych obiektów budowlanych w sposób niezgodny ze sposobem użytkowania określonym w stosownych decyzjach administracyjnych

Grupa korzysta z niektórych obiektów budowlanych, które posiada, w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem zgłoszonym do organów administracji publicznej lub określonym w decyzjach

administracyjnych i innych. Ponadto Grupa nie może zapewnić, że wszystkie jej nieruchomości spełniają wszelkie wymogi techniczne przewidziane dla danego sposobu użytkowania, w tym warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa pracy i warunki sanitarno-higieniczne, które są niezbędne dla użytkowania budynków w sposób faktycznie użytkowany przez Grupę. Powyższe ryzyka są przede wszystkim następstwem: (i) charakteru portfela Grupy, w który wchodzi wiele nieruchomości wzniesionych kilkadziesiąt lat temu; (ii) długoletniej historii operacyjnej spółek z Grupy i ich poprzedników prawnych oraz występujących w przeszłości zmian organizacyjnych i korporacyjnych, którym podlegały spółki z Grupy oraz ich poprzednicy prawni; (iii) nieprawidłowości będących następstwem działania osób trzecich (np. dawnych dzierżawców i najemców nieruchomości należących obecnie do Grupy, jak również właścicieli lub najemców nieruchomości, zanim weszły one w skład portfela Grupy); (iv) błędów ludzkich, w tym błędów pracowników Grupy; oraz (v) niejasności przepisów prawa lub błędnej interpretacji przepisów prawa w stosunku do danego stanu faktycznego.

Jeżeli organ administracji publicznej uzna, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w szczególności z mieszkalnego na biurowy, bez wymaganego zgłoszenia, może wstrzymać użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części, nakładając przy tym obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej, a następnie nakazać przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Ponadto może nałożyć na spółki z Grupy sankcje administracyjne za naruszanie obecnie lub w przeszłości dozwolonego sposobu użytkowania danego obiektu budowlanego. Użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części w sposób niezgodny z przeznaczeniem może również skutkować innymi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy, np. zwiększeniem obciążeń publicznoprawnych ponoszonych przez Grupę. W szczególności, obowiązek dostosowania nieruchomości do wymogów dotyczących powierzchni biurowych będzie wiązał się z dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z taką formalną zmianą sposobu użytkowania, w tym z tytułu zwiększenia rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% (przeznaczenie na cele mieszkalne) do 3% (przeznaczenie na cele biurowe), co wpłynie na wysokość zysku operacyjnego netto generowanego przez Grupę z takich nieruchomości. Może również spowodować rozwiązanie przez Grupę umów najmu lokali dotyczących niektórych nieruchomości, w szczególności lokali mieszkalnych użytkowanych jako pomieszczenia biurowe, lub skutkować wypowiedzeniem takich umów przez najemców Grupy, a także doprowadzić do całkowitego wyłączenia nieruchomości z eksploatacji. Zaznaczyć jednak należy, iż często decyzję o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą i nie są podejmowane ze względu na brak uregulowań prawnych co do danego obiektu.

Ryzyko rozwiązania lub nieprzedłużenia umów użytkowania wieczystego zawartych przez Spółki z Grupy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa jest użytkownikiem wieczystym 79 nieruchomości na podstawie umów użytkowania wieczystego zawartych ze Skarbem Państwa albo jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami. Umowa użytkowania wieczystego jest zawierana na czas określony, co do zasady wynoszący 99 lat i na taki okres została zawarta większość umów Grupy.

Rozwiązanie zawartej przez spółkę z Grupy umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania przez Grupę z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Ze względu na znaczną liczbę nieruchomości wykorzystywanych przez Grupę na podstawie umów użytkowania wieczystego, Grupa nie jest w stanie stwierdzić z całą pewnością, iż spełniła w przeszłości i obecnie spełnia wszystkie zobowiązania określone w takich umowach. W związku z powyższym, Grupa nie może wykluczyć ryzyka wypowiedzenia takich umów przed upływem okresu, na który zostały zawarte. Ponadto Grupa nie może zapewnić, iż wszystkie zawarte umowy użytkowania wieczystego zostaną przedłużone na kolejne okresy, jak również że nie zostaną rozwiązane w następstwie roszczeń reparyacyjnych lub innych roszczeń o zwrot takich nieruchomości. Rozwiązanie umowy dotyczącej jednej z działek gruntu składających się na daną nieruchomość Grupy objętą programem inwestycyjnym Grupy może spowodować utrudnienia lub opóźnienia w realizacji takiego programu.

Ryzyko sporów prawnych

Działalność Grupy jest związana głównie z wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, które mogą wiązać się ze sprawami sądowymi oraz innymi postępowaniami prawnymi w ramach zwykłej działalności. Grupa może być zaangażowana w spory z poszczególnymi najemcami, dotyczącymi niedotrzymaniem warunków umów, rozliczaniem opłat eksploatacyjnych, stanu technicznego lub wykończenia lokali, czy zwrotu poniesionych nakładów. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń.

Realizacja projektów deweloperskich, modernizacji i remontów może wiązać się z ryzykiem uznania Grupy za odpowiedzialną za potencjalne zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Ponadto budowa obiektów i sprzedaż nieruchomości, w szczególności mieszkań w ramach deweloperskich projektów mieszkaniowych Grupy, wiąże się z ryzykiem wnoszenia roszczeń z tytułu opóźnień w realizacji inwestycji, wadliwości robót budowlanych, roszczeń o prace naprawcze w związku

z wadami na takich nieruchomościach, w szczególności w ramach gwarancji.

Grupa nie może zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne.

Ryzyko możliwości kwestionowania posiadanego przez Grupę prawa do władania nieruchomościami lub do korzystania z nich

Grupa jest narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w Polsce, wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. W szczególności nieruchomości w Warszawie były objęte specjalnym dekretem z 1945 roku, na podstawie którego wiele warszawskich nieruchomości zostało znacjonalizowanych („Dekret Warszawski”). Po przejściu przez Polskę do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po drugiej wojnie światowej lub o uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reparywacyjnych. Mimo to w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która kompleksowo regulowałaby procedury reparywacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano wywłaszczenia nieruchomości w przypadku, gdy takie decyzje administracyjne zostały wydane z naruszeniem obowiązujących w tamtym okresie przepisów prawa.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 152 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 948,1 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 141,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółkach współzależnych na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 18,0 mln PLN.

Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,6 mln PLN.

Zaklasyfikowanie nieruchomości jako dotknięte wadami prawnymi oznacza, że: (i) Grupa może nie posiadać prawa do władania takimi nieruchomościami, (ii) posiadane przez nią lub przez Skarb Państwa prawo własności było zakwestionowane przez osoby trzecie, lub (iii) Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że posiada prawo własności, prawo użytkowania wieczystego lub inne prawo rzeczowe do nieruchomości lub że korzysta z nieruchomości na podstawie zawartej umowy lub na innej podstawie prawnej. W związku z tym Grupa może zostać pozbawiona prawa do władania niektórymi nieruchomościami na rzecz ich byłych właścicieli, spadkobierców, nabywców roszczeń lub innych uprawnionych osób. Ponadto istnieje ryzyko, iż w niektórych przypadkach Grupa będzie zobowiązana do zwrotu części pożytków uzyskanych w związku z korzystaniem z takich nieruchomości lub do wypłaty odszkodowania za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Grupa ustanowiła rezerwę na zaspokojenie roszczeń dotyczących portfela nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi (niewielki potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie), co do których jest w złej wierze na dzień 31 grudnia 2019 roku. Rezerwa taka nie została ustanowiona w przypadku portfela nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie. Klasyfikacja nieruchomości pod względem prawnym została dokonana przy uwzględnieniu najlepszej wiedzy Zarządu, jednak nie można zapewnić, że nie ulegnie ona zmianie na skutek różnych okoliczności, z których większość pozostaje poza kontrolą Grupy, takich jak orzeczenia sądowe, w podobnych sprawach, które mogą zostać wydane w przyszłości lub nowe roszczenia reparywacyjne zgłoszone w odniesieniu do nieruchomości Grupy zaliczonych do kategorii nieruchomości bez wad prawnych lub dotkniętych wadami prawnymi (potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie), ani też że klasyfikacja Grupy nie zostanie zakwestionowana w przyszłości.

Nie ma pewności, że nowe roszczenia reparywacyjne lub inne roszczenia w przyszłości nie zostaną wniesione przeciwko Grupie lub właścicielom nieruchomości, które znajdują się obecnie w portfelu Grupy, ani że tworzone przez Grupę rezerwy na potrzeby zaspokojenia takich roszczeń zostały i będą prawidłowo szacowane.

Ryzyko sporów podatkowych

Z uwagi na to, że przepisy prawa często są skomplikowane i trudne do interpretacji, a praktyka i orzecznictwo niejednolite, nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów.

Ponadto spółki z Grupy zawierały i nadal zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi. Mimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można zagwarantować, że nie dojdzie do potencjalnych sporów z organami podatkowymi na tym tle, a w efekcie do dokonania przez organy podatkowe odmiennej oceny warunków oraz skutków prawnych transakcji z podmiotami powiązanymi, a w konsekwencji do próby określenia dodatkowych zobowiązań podatkowych.

Ryzyko zmian w przepisach prawnych

Działalność Grupy podlega w Polsce różnym regulacjom, takim jak wymogi związane z procesem inwestycyjnym, regulacje w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa, przepisy z zakresu ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz przepisy dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar lub odszkodowań przewidzianych przez prawo.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa, albo procedur wykonawczych może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane mogą stać się przedmiotem bardziej rygorystycznego niż obecnie nadzoru i kontroli. Ponadto zmiany regulacji związanych z deweloperską działalnością

9.2 Ryzyko rynkowe

Ryzyko związane z pozyskaniem finansowania dla programu inwestycyjnego na oczekiwanych warunkach i w oczekiwanym terminie

Realizując swój program inwestycyjny, Grupa będzie ponosiła znaczące wydatki, a w związku z tym będzie potrzebowała znaczących środków finansowych, w tym pochodzących z finansowania zewnętrznego.

Bez tego aktualne środki finansowe Grupy mogą okazać się niewystarczające do realizacji jej strategii, w skutek czego poziom rozwoju Grupy może być mniejszy niż przewidywany, a tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego.

W sytuacji gdy:

- ✓ potrzeby kapitałowe Grupy będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych
- ✓ wpływy uzyskane przez Grupę ze sprzedaży jej nieruchomości niestanowiących głównego przedmiotu działalności przeznaczonych do zbycia w ramach programu dezinvestycji będą niższe niż oczekiwane
- ✓ Grupa nie znajdzie pożądanego partnera dla celów wspólnego przedsięwzięcia zapewniającego odpowiednie

mieszkaniową mające na celu ochronę interesów konsumentów mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Grupy, zwiększając koszty działalności deweloperskiej.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z określonych obiektów przez Grupę, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny.

Zmiany MPZP oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości, niektóre z nieruchomości po wprowadzeniu zmian mogą stracić na wartości lub być nie inwestycyjny np. wprowadzenie na terenach nieruchomości spółki niższych wskaźników zabudowy, zmiany przeznaczenia lub przeznaczenie ich np. na zielen lub funkcje drogowe. W celu minimalizowania ryzyka należy na bieżąco monitorować planowane zmiany, składać wnioski na projektów MPZP, występować o uchylenie niekorzystnych zapisów lub MPZP.

finansowanie budowy danego obiektu może być konieczne pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania zewnętrznego w wysokości wyższej, niż pierwotnie przewidywano.

Ryzyko wpływu sytuacji finansowej, makroekonomicznej oraz politycznej w Polsce i na świecie na działalność Grupy

Przychody generowane przez Grupę w pewnym stopniu zależą od sytuacji gospodarki zarówno globalnej, jak i polskiej, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność oraz posiada wszystkie aktywa. Na działalność Grupy mają wpływ w szczególności: poziom polskiego PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna i monetarna państwa. Nieruchomości Grupy podlegają wpływom czynników makroekonomicznych i szczególnym warunkom lokalnym w regionie, w którym są zlokalizowane. Znaczna część nieruchomości Grupy znajduje się w Warszawie oraz największych regionalnych miastach w Polsce, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu. W konsekwencji Grupa może być szczególnie narażona na niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości w Warszawie i w innych regionach, w których prowadzi działalność. Zmiany te mogą przebiegać

bardziej intensywnie lub charakteryzować się większym zakresem niż w innych regionach Polski. Portfel nieruchomości Grupy koncentruje się na powierzchniach komercyjnych, w szczególności biurowych, co powoduje, że Grupa jest narażona na niekorzystne zmiany zachodzące w tych segmentach rynku nieruchomości, w tym na wzrost konkurencji, zwiększające się

nasycenie w tych segmentach oraz dużą nadpodaż, która może wpływać na obniżenie stawek czynszów najmu.

Na sytuację gospodarczą w Polsce, a tym samym na działalność Grupy mogą mieć również wpływ negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących, które doświadczają politycznej niestabilności, napięć i sporów oraz niepokoju społecznych i etnicznych.

9.3 Ryzyko płynności i kredytowe

Ryzyko związane ze wzrostem zadłużenia Grupy

Na dzień bilansowy saldo zadłużenia Grupy z tytułu kredytów bankowych wyniosło 528,1 mln PLN. Grupa przewiduje zwiększenie finansowania zewnętrznego w przyszłości w związku z realizacją planowanych deweloperskich projektów komercyjnych. Wzrost znaczenia zadłużenia zewnętrznego wiąże się z następującymi konsekwencjami:

- ✓ zwiększeniem podatności na niekorzystne warunki gospodarcze i ekonomiczne w otoczeniu Grupy,
- ✓ ograniczeniem elastyczności Grupy na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym i makroekonomicznym,
- ✓ koniecznością przeznaczania części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na obsługę zadłużenia,
- ✓ ograniczeniem możliwości pozyskania dalszego finansowania zewnętrznego na planowane projekty deweloperskie lub konieczność pozyskania finansowania na mniej korzystnych warunkach.

Dodatkowo, Grupa ponosi ryzyko wahanía stóp procentowych, od których uzależniona jest wysokość oprocentowania kredytów bankowych. Wysokość stóp procentowych jest pochodną wielu czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy. Znaczący wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowania, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, rentowność oraz wyniki finansowe.

W celu minimalizowania ryzyka związanego z finansowaniem zewnętrznym Grupa na bieżąco monitoruje poziom zadłużenia oraz płynności oraz analizuje strukturę kapitału. Ponadto Grupa

zabezpiecza się przed ryzykiem wahanía stóp procentowych, zawierając transakcje zabezpieczające z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko walutowe

Część kredytów bankowych Grupy oraz część przychodów z najmu wyrażona jest w walutach obcych. W związku z tym znaczne zmiany kursu walut mogą spowodować z jednej strony obniżenie rentowności działalności Grupy oraz pogorszenie jej wyników finansowych, a z drugiej problemy z wypłacalnością najemców, których umowy wyrażone są w walutach obcych.

Grupa na bieżąco monitoruje i podejmuje ewentualne działania w kierunku niwelowania niekorzystnego wpływu zmieniających się kursów walut. Ponadto w celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa stosuje hedging naturalny, co oznacza, że umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu.

Ryzyko utraty płynności Grupy

W związku z realizacją inwestycji oraz zakupami nieruchomości Grupa stopniowo zwiększa udział zadłużenia zewnętrznego w swojej strukturze finansowania. Wiąże się to z ryzykiem płynności finansowej i zachwiania równowagi pomiędzy finansowaniem działalności a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów. W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu płynności finansowej Grupa monitoruje przepływy pieniężne i utrzymuje środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone poziomy wskaźników płynności.

9.4 Ryzyko branżowe

Ryzyko wzmożonej konkurencji ze strony innych podmiotów inwestujących w nieruchomości, zarządzających nieruchomościami oraz deweloperów

Grupa konkuruje w szczególności z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości, zarówno lokalnymi, jak i międzynarodowymi, zarządzającymi nieruchomościami oraz z deweloperami, a także innymi podmiotami wynajmującymi nieruchomości. Konkurencja na rynku może doprowadzić m.in. do wzrostu pustostanów, presji ze strony najemców na

obniżanie stawek czynszów i wzrostu kosztów działań marketingowych oraz wzrostu kosztów realizacji planowanych projektów. W związku ze wzmożoną konkurencją Grupa może utracić niektórych najemców lub być zmuszona do obniżenia wysokości czynszów. Ponadto jeżeli atrakcyjność lokalizacji podlega negatywnemu wpływowi konkurencyjnego obiektu na tym samym obszarze, proces komercjalizacji powierzchni może ulec wydłużeniu. Grupa ogranicza to ryzyko poprzez modernizację poszczególnych nieruchomości oraz powiększanie portfela o nieruchomości o wysokim standardzie.

Ryzyko związane z najemcami Grupy

Nieruchomości Grupy wynajmowane są przez najemców o różnym charakterze i stopniu wypłacalności. Istnieje ryzyko, że część z nich utraci płynność, a należności od nich staną się nieściągalne. W celu minimalizacji ryzyka kluczowym dla Grupy jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. W umowach najmu są zastosowane mechanizmy pozwalające na zabezpieczenie zobowiązań Najemców, w tym zabezpieczenia w formie kaucji lub gwarancji, jak również wymagając zabezpieczenia umowy w formie aktu notarialnego, dzięki czemu jest możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w spłatach. Ponadto Grupa stara się monitorować zadowolenie swoich najemców i szybko podejmować wymagane działania naprawcze.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości

W minionych latach praktyką było ustalanie czynszu najmu bez wyodrębniania stawki opłaty eksploatacyjnej, w której zawiera się koszt utrzymania nieruchomości. Powodowało to, iż w przypadku zwiększenia kosztów mediów, kosztów utrzymania technicznego czy zarządzania nieruchomościami, koszty te ponoszone były bezpośrednio przez Grupę. Ze względu na specyfikę najemców i wymogi w zakresie stawek czynszowych brak wyodrębnienia opłaty eksploatacyjnej może ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Tylko, poprzez waloryzację czynszu, w niewielkim zakresie zmniejszane były koszty utrzymania nieruchomości.

Ponadto jeżeli umowa najmu nie zawiera postanowienia dotyczącego indeksacji czynszu najmu, czynsz może pozostać na stałym poziomie przez dość długi okres (w szczególności w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony), pomimo że ponoszone przez Grupę koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć. Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym m.in. ze względu na inflację lub inne uregulowania prawne chociażby zmiany stawek minimalnego wynagrodzenia płacowego. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie opłat czynszowych, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Grupa na bieżąco analizuje koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz podejmuje działania, w ramach realizacji strategii, mające na celu przenoszenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości na najemców. Ponadto nowe umowy najmu są zawierane głównie w podziale na czynsz plus opłata eksploatacyjna, z wyraźnym zapisem, iż opłata eksploatacyjna będzie aktualizowana rok do roku, a Wynajmujący ma prawo naliczania jej w nowej wysokości po dokonaniu rozliczenia

rocznego wszystkich kosztów bieżących dla utrzymania nieruchomości.

W niektórych nieruchomościach, w których wskaźnik pustostanów jest niski lub równy 0, opłata eksploatacyjna rozliczana jest w pełni na najemców, dzięki czemu Grupa nie ponosi kosztów utrzymania nieruchomości lub ponosi je w niewielkim zakresie.

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji w planowanym terminie

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów również ze sprzedaży niektórych nieruchomości/udziałów Grupy niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy, które są przeznaczone do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji. Sprzedaż tych aktywów to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. W tym czasie mogą w szczególności pogorszyć się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany nabyciem określonych aktywów może odstąpić od swojego zamiaru. W konsekwencji Grupa nie może zapewnić, iż uzyska przychody ze sprzedanych aktywów w wysokości określonej w wycenach. Proces sprzedaży może zostać także opóźniony lub zatrzymany na skutek roszczeń reptrywizacyjnych wnoszonych przeciwko spółkom z Grupy. Takie ograniczenia lub inne działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji sprzedaży po oczekiwanych cenach lub w przewidywanym terminie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Istnieje wiele ryzyk związanych ze złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturą realizacji projektów deweloperskich. Obejmują one przede wszystkim możliwość nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planem Grupy, przewyższenie kosztów założonych w budżecie, opóźnienia w zakończeniu projektu, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania zgód, pozwoleń lub innego rodzaju decyzji od podmiotów administracji publicznej, odwołań stron postępowania od uzyskanych decyzji. Grupa nie może zapewnić ponadto, że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody lub innego rodzaju decyzje nie zostaną cofnięte, zostanie wstrzymana ich wykonalność lub że termin ich obowiązywania zostanie przedłużony. Ponadto istnieje ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą. Grupa stara się wybierać doświadczonych i sprawdzonych generalnych wykonawców, jednakże istnieje ryzyko niedotrzymania przez nich terminów lub/i założonych standardów budowy. W razie

wystąpienia któregoś z wymienionych ryzyk, może wystąpić opóźnienie w realizacji projektu, zwiększenie jego kosztów, spadek marży lub utrata możliwych do uzyskania przychodów, a w niektórych przypadkach może nawet wystąpić niemożność ukończenia inwestycji.

Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej, zabezpieczenia umów o generalne wykonawstwo oraz zatrudnienie doświadczonych specjalistów odpowiedzialnych za inwestycję. Ponadto Grupa stale monitoruje realizację i przebieg prac. Dzięki czemu jest w stanie szybko reagować na pojawiające się trudności.

Ryzyko wzrostu kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości

Utrzymywanie warunków i stanu technicznego wynajmowanych nieruchomości w celu utrzymania ich atrakcyjności dla obecnych i potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie może pociągać za sobą znaczne koszty, które zwykle obciążają wynajmującego. Grupa może nie być w stanie przenieść takich kosztów na najemców.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje również nieruchomości zabudowane kilkadziesiąt lat temu, które nie przeszły gruntownej modernizacji w ostatnim czasie. Potrzeba modernizacji czy remontu nieruchomości Grupy może wynikać ze zmieniających się przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych, które mogą powodować konieczność ponoszenia przez Grupę niezaplanowanych wcześniej kosztów lub znacznie przekroczyć koszty zaplanowane na dany rok. Nieruchomości Grupy mogą także zostać uszkodzone z powodu nieujawnionych wad (które nie są pokryte przez polisy ubezpieczeniowe ani przez rękojmię czy gwarancje budowlane) lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. pożary, powódzie, podwyższenie poziomu wód gruntowych, osuwiska). W takich przypadkach Grupa może być zobowiązana do usuwania skutków czynników zewnętrznych lub naprawiania takich ujawnionych wad, często bez możliwości przeniesienia tych kosztów na najemców.

Grupa ogranicza to ryzyko analizując w horyzoncie długoterminowym potrzebę modernizacji oraz przygotowując corocznie plany remontów poszczególnych nieruchomości.

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości

Popyt na najmowane powierzchnie biurowe Grupy oraz liczba projektów deweloperskich (w tym mieszkaniowych) Grupy były i pozostaną różne w poszczególnych latach, w zależności między innymi od ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich oraz cen rynkowych. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny okres

między podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od organów administracji publicznej, komercjalizacji planowanych inwestycji oraz czasu budowy projektu, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać te projekty w ramach swojego programu inwestycyjnego, które zaspokoją rzeczywisty popyt w okresie kolejnego ożywienia na rynku. Ponadto popyt na nieruchomości mieszkaniowe może być uzależniony od polityki rządu dotyczącej dopłat lub ulatwień w dostępie do kredytów hipotecznych dla niektórych nabywców w celu zakupu niektórych rodzajów mieszkań. Wszelkie zmiany w polityce rządowej związane z utrudnieniami w pozyskiwaniu kredytów hipotecznych mogą obniżyć popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i regulacyjne ograniczenia wobec banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, który może się utrzymywać. Ponadto banki mogą ograniczać udzielanie nowych kredytów hipotecznych lub zaostrzać warunki, na których następuje ich udzielanie, czy też podnosić stopy procentowe. Dodatkowo uchwalenie nowych ustaw i wprowadzenie m.in. tak zwanego podatku bankowego może wpłynąć na spadek dostępności kredytów dla gospodarstw domowych. Powyższe czynniki mogą dodatkowo zmniejszyć zapotrzebowanie na nowe mieszkania.

Ryzyko naruszenia regulacji dotyczących ochrony konsumenta

Działalność Grupy dotycząca w szczególności sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych musi być prowadzona zgodnie z właściwymi przepisami prawa w zakresie ochrony konsumentów. Działania Grupy w tym zakresie podlegają nadzorowi Prezesa UOKiK pod kątem oceny przestrzegania m.in. przepisów zakazujących stosowania określonych praktyk, które naruszają wspólne interesy konsumentów (takich jak przedstawianie klientom nierzetelnych informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe oraz stosowanie niedozwolonych postanowień we wzorcach umów). Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK jest uprawniony do wydania decyzji stwierdzającej, że postanowienia umowy naruszają zbiorowe interesy konsumentów oraz, w konsekwencji, może zakazać stosowania niektórych praktyk i nałożyć kary pieniężne (maksymalnie do 10% przychodów uzyskanych w roku poprzedzającym rok, w którym kara taka została nałożona) lub zastosować inne środki.

Organy ochrony konkurencji (lub inne organy prawne), a także osoby fizyczne mogą wszcząć postępowanie sądowe w celu uznania danego postanowienia wzoru umowy za niedozwolone. Klienci mogą wnosić roszczenia, indywidualnie lub w ramach pozwu zbiorowego, przeciwko spółkom z Grupy w związku

Ryzyko administracyjne

Działalność Grupy wymaga jej bieżącego uczestnictwa w szeregu postępowań administracyjnych prowadzonych przez różne organy administracji publicznej. Postępowania te są zwykle sformalizowane i długotrwałe. Jeżeli w trakcie trwania takich postępowań Grupa nie będzie spełniała wszystkich wymogów formalnych, jej wnioski, żądania lub zgłoszenia zostaną odrzucone lub oddalone. Ponadto organy administracji publicznej w Polsce mają znaczny zakres uznaniowych uprawnień decyzyjnych i mogą nie podlegać kontroli innych organów, wymogom w zakresie wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia, lub kontroli publicznej. Organy administracji publicznej mogą wykonywać swoje prawo do podejmowania decyzji w sposób arbitralny lub wybiórczy, oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zatrudnianie specjalistów oraz dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych.

Ryzyko związane z procesem zakupu nowych nieruchomości zgodnie z planem akwizycji

Strategia Grupy zakłada zwiększenie potencjału do generowania przychodów poprzez zakup nowych nieruchomości. Zakup nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały

z korzystaniem z takich postanowień w umowach. Nie można zapewnić, że roszczenie takie nie zostanie wniesione przez klientów Grupy, i może ono wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy.

proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu zakupu a terminem, w którym transakcja zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. Ryzyko wydłużenia procesu zakupu może również wynikać z procedur wewnętrznych, w tym uzyskania zgód korporacyjnych. W tym czasie mogą zmienić się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany sprzedażą określonej nieruchomości może odstąpić od swojego zamiaru. Ponadto szczególne ryzyko w procesie akwizycji nieruchomości związane jest z możliwością niepełnego dostępu do informacji, np. co do stanu technicznego, prawnego, środowiskowego, architektonicznego. Procesy zakupowe mogą być również obciążone ryzykiem błędnych założeń zakupowych, niewłaściwej prognozy trendów rynkowych, stopy kapitalizacji, czy błędów popełnionych w procesie due diligence. Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi, profesjonalnymi doradcami, w tym w szczególności doradcami: komercyjnymi, prawnymi, podatkowymi, technicznymi, innymi w zależności od specyfiki nieruchomości którzy w procesie due diligence identyfikują istotne ryzyka i przedstawiają propozycje możliwych rozwiązań.

9.5 Pozostałe ryzyka

Ryzyko wahan wartości nieruchomości Grupy

Grupa przedstawia wycenę większości swoich aktywów według wartości godziwej, której dokonują zewnętrzni rzeczoznawcy nieruchomości. Przyjęte w wycenie założenia dotyczą w szczególności prawa do korzystania z nieruchomości, badań stanu środowiska i stanu gruntu, roszczeń osób trzecich, umów najmu, powierzchni użytkowej, urządzeń i wyposażenia oraz kwestii planistycznych. Wycena może zostać także dokonana na podstawie szczególnych założeń dotyczących konkretnych nieruchomości. Nie ma pewności, że spełnią się poczynione przy dokonywaniu wyceny założenia dotyczące stopy kapitalizacji i realizacji zakładanego rocznego przychodu z wynajmu nieruchomości. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej liczby oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości są m.in. koszty budowy lub modernizacji obiektów szacowane przez Grupę na podstawie aktualnych oraz prognozowanych cen materiałów i usług, które mogą się różnić od faktycznych cen, w chwili gdy związane z tym koszty będą

ponoszone. Jeżeli prognozy, szacunki i założenia stanowiące podstawę dokonania oszacowania wartości nieruchomości w portfelu Grupy okażą się inne od zakładanych, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy może istotnie różnić się od oszacowanej przez rzeczoznawców majątkowych. Dodatkowo oszacowanie wartości nieruchomości może być dokonywane przy użyciu różnych metod, a jeśli nawet zostaną przyjęte takie same metody, zastosowane zasady mogą być różnie zinterpretowane. Tym samym nie można zapewnić, że rzeczoznawcy dokonujący oszacowania wartości nieruchomości Grupy zastosują te same metody lub uzyskają te same wyniki. Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych będą niestabilne, Grupa może odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny obecnych nieruchomości.

Ryzyko wynikające z realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych przedsięwzięć

Grupa zamierza realizować część swoich komercyjnych projektów deweloperskich w ramach wspólnych przedsięwzięć.

Nawet w przypadku, gdy Grupa posiada udział kontrolujący w danym przedsięwzięciu, niektóre decyzje dotyczące projektu mogą wymagać zgody albo zatwierdzenia pozostałych partnerów przedsięwzięcia. Możliwe są wtedy spory między Grupą a jej partnerami we wspólnych przedsięwzięciach, co może oznaczać, że Grupa nie będzie mogła zarządzać lub realizować danego projektu w sposób, który uznaje za zasadny.

W szczególności spory pomiędzy Grupą i partnerami przedsięwzięć mogą być związane z odmiennością celów partnera, działaniami partnera sprzecznymi z umową z Grupą, problemami finansowymi partnera, opóźnieniami w realizacji projektów z przyczyn leżących po stronie partnera, niewystarczającego doświadczenia i wiedzy partnera.

Powyższe czynniki mogą prowadzić do opóźnień terminu ukończenia projektu lub wzrostu kosztów ponoszonych przez Grupę w związku z realizacją projektu w ramach wspólnego przedsięwzięcia, a po jego ukończeniu mogą wpływać na możliwe do osiągnięcia ceny ze sprzedaży bądź z najmu a także na wyższe koszty eksploatacji.

Grupa w celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka dogłębnie analizuje swoich potencjalnych partnerów na etapie ich wyboru.

Ryzyko związane z zobowiązaniami w zakresie ochrony środowiska oraz związanymi z normami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w Polsce nakładają na właścicieli zobowiązania do rekultywacji gruntu zanieczyszczonego substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż w razie ujawnienia tzw. starych szkód w środowisku (szkody, które wystąpiły do dnia 30 kwietnia 2007 roku, a także szkody, które zostały spowodowane działaniami, które zakończyły się przed dniem 30 kwietnia 2007 roku) na terenach, których podmiotem władającym jest Grupa, Grupa może zostać zobowiązana do przeprowadzenia rekultywacji gruntu, bez względu na to, kto był sprawcą szkody i kiedy została ona wyrządzona. Ponadto przepisy z zakresu ochrony środowiska w Polsce podlegają zmianom i stają się coraz bardziej rygorystyczne. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających, albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. Obecność takich substancji na jakimkolwiek obiekcie Grupy lub w którymkolwiek z nich, albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów, albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości.

Ponadto w związku z tym, że niektóre nieruchomości Grupy zostały zbudowane kilkadziesiąt lat temu, przy ich budowie wykorzystywano materiały, które obecnie uznaje się za niebezpieczne dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi, np. azbest. W związku z tym w przyszłości Grupa będzie zobowiązana do usunięcia takich materiałów i może stanąć przed koniecznością dostosowania warunków panujących na jej nieruchomościach do norm, które nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzkiemu, jeżeli okaże się, że nastąpiło przekroczenie stosownych norm bezpieczeństwa lub jeżeli takie normy zostaną zastrzone przez przepisy prawa. Ponadto nie można wykluczyć, że niektóre z nieruchomości Grupy będą wymagać rekultywacji zanieczyszczonej gleby lub ziemi polegającej na przywróceniu ich do stanu zgodnego z wymogami prawnymi lub wymaganego standardami jakości.

Grupa ogranicza to ryzyko, monitorując zmiany przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz dokonując w miarę możliwości niezbędnych modernizacji i remontów posiadanych przez Grupę nieruchomości.

Ryzyko reputacji

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy jest jej opinia na rynku. Działalność Grupy jest narażona na uszczerbek przez rozpowszechnianie negatywnych lub szkalujących Grupę informacji, które mogą w szczególności poddawać w wątpliwość warunki panujące na jej nieruchomościach i ich bezpieczeństwo, bez względu na to, czy takie wątpliwości są zasadne. To z kolei może wyrzucić istotny, negatywny wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy i jej zdolność do skutecznego wynajmowania powierzchni, sprzedawania nieruchomości i produktów deweloperskich. W konsekwencji może to spowodować m.in. wzrost pustostanów w nieruchomościach Grupy, spadek tempa sprzedaży produktów deweloperskich czy wzrost kosztów Grupy przeznaczonych na działania promocyjne. Odpowiednio, negatywne informacje oraz wynikający z nich spadek zaufania do zdolności Grupy do wynajmu lub sprzedaży produktów deweloperskich oraz nieruchomości mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny. Grupa dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. Grupa pozostaje również w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno ogólnopolskimi, jak i branżowymi, a o każdym istotnym zdarzeniu Grupa informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pośrednictwem raportów bieżących i komunikatów prasowych. W 2017 roku Spółka wprowadziła Kodeks Etyki, który stanowi element odpowiedzialności za pracowników i miejsca pracy oraz zobowiązanie Spółki do prowadzenia biznesu zgodnie z jej wartościami, obowiązującymi przepisami prawnymi i regulacjami oraz najwyższymi standardami branżowymi.

Ryzyko niezdolności Grupy do zatrzymania lub pozyskania członków Zarządu i wykwalifikowanej kadry wyższego szczebla

Przy zarządzaniu aktywami, realizacji swoich inwestycji, wdrażaniu swojej strategii oraz realizacji swoich procesów restrukturyzacji i integracji Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, a w szczególności na członkach swojego Zarządu i wykwalifikowanej kadrze wysokiego szczebla. Utrata któregokolwiek członka Zarządu może opóźnić realizację strategii Grupy lub jej celów gospodarczych, jak również niekorzystnie wpłynąć na jej restrukturyzację i integrację. Ze względu na ograniczoną liczbę osób o odpowiednich kwalifikacjach i ograniczenia ustawowe dotyczące wynagrodzeń członków Zarządu, które będą obowiązywać tak długo, jak udział Skarbu Państwa w Spółce będzie przekraczał 50% akcji, Grupa może mieć trudności z pozyskaniem lub utrzymaniem wykwalifikowanych członków Zarządu. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy częściowo od jej zdolności do zatrzymania lub zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie zarządzania nieruchomościami, realizacji programów inwestycyjnych, finansowania i kontroli wewnętrznej. W sytuacji, gdy Grupa straci lub nie będzie w stanie zatrudnić niezbędnych wykwalifikowanych specjalistów, niedobór pracowników może mieć niekorzystny wpływ na jej zdolność do efektywnego zarządzania jej aktywami, odpowiedniego zarządzania realizacją jej programu inwestycyjnego i jej działalnością. Grupa może być także zmuszona do zaproponowania wyższego wynagrodzenia i zaoferowania dodatkowych świadczeń w celu znalezienia lub pozyskania takich pracowników wyższego szczebla.

Ryzyko w zakresie danych osobowych

Z uwagi na obowiązek stosowania od dnia 25 maja 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) dalej jako „RODO” spółki Grupy Kapitałowej PHN podlegają obowiązkowi określonym w RODO.

RODO wprowadziło zwiększenie obowiązków administratorów danych osobowych oraz podmiotów przetwarzających dane w imieniu administratorów, jak również możliwość nakładania na administratorów oraz podmioty przetwarzające administracyjnych kar pieniężnych za naruszenie przepisów RODO. Ponadto, RODO przyznaje organom nadzorczym w państwach członkowskich UE szereg uprawnień wymienionych w art. 58 RODO.

Kary oraz inne środki przewidziane RODO nakładane mogą być przez organ nadzorczy tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Zgodnie z art. 83 ust. 4 RODO, naruszenie przepisów dotyczących obowiązków administratora i podmiotu przetwarzającego, o których mowa w art. 8, 11, 25 – 39, 42 oraz 43 RODO podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 10.000.000,00 EUR albo w wysokości do 2% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku obrotowego, przy czym zastosowanie ma kara wyższa.

Zgodnie z art. 83 ust. 5 RODO, naruszenie przepisów RODO dotyczących:

- ✓ podstawowych zasad przetwarzania, w tym warunków zgody, o których to zasadach mowa w art. 5, 6, 7 oraz 9 RODO;
- ✓ praw osób, których dane dotyczą, o których mowa w art. 12-22 RODO;
- ✓ przekazywania danych osobowych odbiorcy w państwie trzecim lub organizacji międzynarodowej, o którym to przekazywaniu mowa w art. 44–49 RODO;
- ✓ wszelkich obowiązków wynikających z prawa państwa członkowskiego przyjętego na podstawie rozdziału IX RODO;
- ✓ nieprzestrzegania nakazu, tymczasowego lub ostatecznego ograniczenia przetwarzania lub zawieszenia przepływu danych orzeczonego przez organ nadzorczy na podstawie art. 58 ust. 2 RODO lub niezapewnienia dostępu skutkującego naruszeniem art. 58 ust. 1 RODO;

podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 20.000.000,00 EUR albo w wysokości do 4% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku, przy czym zastosowanie ma kara wyższa.

Zgodnie z art. 83 ust. 6 RODO, nieprzestrzeganie nakazu orzeczonego przez organ nadzorczy na podstawie art. 58 ust. 2 podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 20.000.000,00 EUR albo w wysokości do 4% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku obrotowego, przy czym zastosowanie ma kwota wyższa.

Ponadto, oprócz odpowiedzialności administracyjnoprawnej egzekwowanej przez organ nadzoru brak zgodności przetwarzania z przepisami RODO może prowadzić również do odpowiedzialności cywilnoprawnej zgodnie z art. 81 RODO, dochodzonej w postępowaniu sądowym. Co więcej, kolejnym rodzajem odpowiedzialności za naruszenie przepisów ochrony danych osobowych jest odpowiedzialność karna wprowadzona przez ustawę z dnia 10 maja 2018 roku o Ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 ze zm.).

W przypadku naruszenia przepisów RODO, każda ze spółek z Grupy Kapitałowej PHN może w szczególności być narażona na obowiązek zapłaty wysokich kar pieniężnych oraz odszkodowań, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

W roku objętym sprawozdaniem PHN S.A. sukcesywnie realizowano założenia przyjętej w zakresie ochrony danych osobowych polityki bezpieczeństwa. Grupa Kapitałowa PHN na bieżąco śledzi również kierunki orzecznicze i interpretacje

organów właściwych do nadzoru nad stosowaniem przepisów z zakresu RODO. Przyjęte formuły i standardy ochrony danych osobowych w okresie objętym sprawozdawczością tworzyły spójny i jednolity system minimalizując ryzyko w tym obszarze.

Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce.

Bieżąca sytuacja w kraju jest jeszcze na wczesnym etapie rozwoju i nie pozwala na wyciąganie definitywnych wniosków i tym samym jego skutków w sprawie wpływu koronawirusa na rynek nieruchomości. Należy zaznaczyć, że rynek nieruchomości komercyjnych reaguje wolniej niż giełda, natomiast bazowe warunki najmu nie podlegają nagłym zmianom z dnia na dzień. Jednakże nie można bagatelizować ryzyka i w związku z tym należy stwierdzić, że jeśli wirus będzie miał trwały i znaczący wpływ na gospodarkę ogółem, odbije się to również na rynku nieruchomości.

Większość wskaźników jest raportowanych w cyklu kwartalnym, dlatego też do momentu opublikowania oficjalnych danych za pierwszy kwartał 2020 r. uniemożliwia wyciąganie rzeczowych wniosków w zakresie wpływu wirusa COVID-19 na rynki nieruchomości. Należy także podkreślić, że bazowe warunki umów najmu nieruchomości komercyjnych zazwyczaj reagują znacznie wolniej niż gospodarka. W branży nieruchomości komercyjnych w wielu częściach świata wskaźniki wykazują sezonowość, a pierwszy kwartał roku jest najczęściej gorszy, dlatego wyciąganie definitywnych wniosków wymaga ostrożności.

10. PHN na rynku kapitałowym

10.1 Notowania

W dniu 13 lutego 2013 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Cena na otwarciu wyniosła 22,75 PLN za jedną akcję. W pierwszej ofercie publicznej Skarb Państwa (dotychczasowy jedyny akcjonariusz Spółki) sprzedał 10.846.000 posiadanych akcji, czyli 25% ich ogólnej liczby. Wartość oferty PHN S.A. wyniosła 238,6 mln PLN. PHN S.A.

został włączony do sektorowego indeksu WIG-Deweloperzy jako 24. spółka. Począwszy od 24 czerwca 2013 roku, zgodnie z kwartalną korektą listy uczestników indeksów dokonaną po sesji w dniu 21 czerwca 2013 roku, akcje PHN S.A., decyzją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., są uwzględniane w indeksie sWIG80.

Podstawowe dane dotyczące akcji PHN S.A.

Ticker GPW	PHN
Kod ISIN	PLPHN0000014
Rynek notowań	Podstawowy
Przynależność do sektora branżowego	WIG-Nieruchomości
Segment, do którego Spółka została zakwalifikowana	sWIG80
IPO	13.02.2013
Animator Emitenta	Dom Maklerski SANTANDER S.A.

Kluczowe dane dotyczące notowań akcji PHN S.A.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Najwyższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	13,90	14,85	17,95	18,50	26,23	31,55	29,50
Najniższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	8,70	7,98	13,80	12,69	15,56	19,51	23,40
Cena akcji na koniec roku [PLN] ¹⁾	11,60	8,84	13,90	16,79	18,92	26,30	26,83
Średnia cena w okresie [PLN] ¹⁾	11,71	12,20	15,91	16,09	22,45	26,08	26,22
Liczba akcji na koniec roku [mln szt.]	51 051 249	46 828 876	46 814 672	46 786 030	46 722 747	46 482 044	44 599 947
Kapitalizacja na koniec roku [mln PLN]	592,19	420,52	650,72	794,89	884,01	1 222,48	1 196,62
Średnia dzienna wartość obrotów [tys. PLN]	49,39	46,09	55,66	74,75	170,23	537,39	745,82
Średni dzienny wolumen obrotu [szt.]	4 254	4 327	3 427	4 715	7 838	20 547	28 777

1) Ceny akcji wg kursów zamknięcia

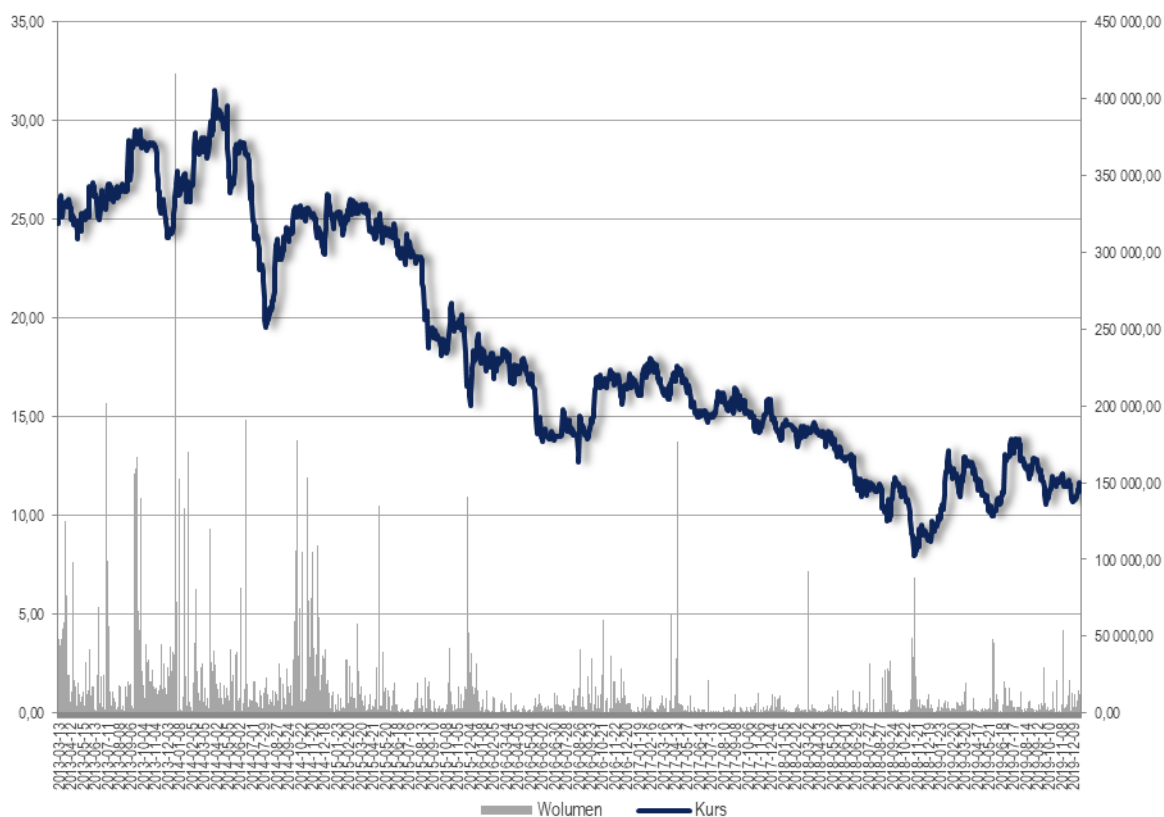
Zmiana liczby akcji na koniec 2019 roku wynika z: (i) emisji 4.187.371 szt. akcji serii E w drodze subskrypcji prywatnej na podstawie uchwały nr 3/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia PHN S.A. z dnia 23 grudnia 2019 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz (ii) dopuszczania do obrotowego giełdowego kolejnych 35.002 szt. akcji serii C, które nabywane są w wyniku realizacji uprawnień

wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości, Intraco, Budexpo oraz Dalmor, którym stosownie do przepisów art. 36 i n. Ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 31 sierpnia 1996 r. przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki.

Notowania PHN S.A. w 2019 na tle indeksów giełdowych ¹⁾



Notowania PHN S.A. w latach 2013 - 2019 ¹⁾



1) Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrafa.pl

10.2 Relacje inwestorskie

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rzetelnie informuje inwestorów o swojej działalności oraz o ważnych wydarzeniach w Grupie. Regularnie sporządzane są raporty (zarówno bieżące, jak i okresowe), które obejmują wszelkie aspekty działalności Spółki i w związku z tym mogą mieć istotny wpływ na kurs jej akcji. Obszar relacji inwestorskich to jednak nie tylko działania o charakterze obligatoryjnym, które wynikają wprost z przepisów prawa. Jest to również szereg różnorodnych aktywności, za pomocą których Spółka stara się sprostać wysokim oczekiwaniom ze strony wszystkich uczestników rynku, co w rezultacie buduje reputację PHN S.A. i zaufanie inwestorów.

Miniony rok upłynął pod znakiem informowania akcjonariuszy i inwestorów o postępach prac nad poprawą struktury portfela nieruchomości Grupy oraz zwiększaniem ich dochodowości.

Spółka pozostaje także w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno ogólnopolskimi, jak i branżowymi. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. PHN S.A. ceni sobie również bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. PHN S.A. regularnie organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

Osobą odpowiedzialną za relacje inwestorskie i kontakt z mediami w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. jest Pani Magdalena Kacprzak:

- e-mail: magdalena.kacprzak@phnsa.pl
- tel. 22 850 91 34, kom. 721 000 071

10.3 Rekomendacje analityków

Polski Holding Nieruchomości S.A. jest jedną ze spółek, która w ramach indeksu WIG-Nieruchomości odnotowuje coraz większe wzrosty od początku 2019 roku. Kurs PHN od początku 2019 roku wzrósł o niemal +50,0 proc. uzyskując najwyższy poziom od czerwca 2018 roku. Kurs akcji od 2015 r. był w dość silnym trendzie spadkowym, który zakończył się wraz z 2018 r. kiedy rozpoczęło się stopniowe odbicie. Obecnie kurs znajduje się w trendzie wzrostowym. 27 czerwca 2019 roku analitycy Domu Maklerskiego Santander wydali rekomendację „kupuj” dla akcji PHN, wyznaczając cenę docelową akcji spółki na poziomie

21,1 PLN. Rekomendacja została wydana przy cenie 11,2 PLN za akcję, co oznacza że akcje spółki zostały wycenione na 88 proc. więcej niż kosztowały na GPW. Na pierwszej sesji po publikacji raportu Domu Maklerskiego Santander kurs akcji PHN wzrósł o 16 proc. Wzrosły też obroty – wolumen był trzecim najwyższym w 2019 roku, a zainteresowanie utrzymuje się także na kolejnych sesjach. 25 września 2019 roku analitycy Domu Maklerskiego Santander wydali aktualizację raportu, w którym podtrzymali rekomendację „kupuj” dla akcji PHN.

Rekomendacje i ceny docelowe dla akcji PHN S.A.

Instytucja	Treść	Data wydania	Cena docelowa	Kurs w dniu wydania
DM SANTANDER S.A.	KUPUJ	21.11.2019	21,10	11,55

Instytucje wydające rekomendacje dla akcji PHN S.A. w 2019 roku

Instytucja	Analityk	Dane adresowe
DM SANTANDER S.A.	Adrian Kyrzcz	+48 22 586 81 59, adrian.kyrzcz@santander.pl

Pełna lista rekomendacji wydanych dla akcji Spółki znajduje się na stronie internetowej: www.phnsa.pl w zakładce Relacje Inwestorskie.

10.4 Polityka dywidendowa

Przy podejmowaniu decyzji dotyczącej rekomendacji i wypłaty dywidendy Zarząd kieruje się zadeklarowanym w strategii PHN S.A. zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji finansowej i planowanych przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej, w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację. 27 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały

nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2018 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19.199,839,16 zł, tj. 0,41 zł na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyły 46.828.876 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2019 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 r., zgodnie z giełdowymi zasadami ładu

korporacyjnego, zalecającymi, by odstęp między tymi terminami był nie dłuższy, niż 15 dni roboczych.

Dywidenda Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za lata 2013 - 2018

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

Polski Holding Nieruchomości S.A. na tle spółek nieruchomościowych

	P/BV						Stopa Dywidendy [%]					
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2019	2018	2017	2016	2015	2014
PHN	0,29	0,28	0,34	0,40	0,43	0,63	3,30	2,20	1,80	2,92	5,65	7,02
Echo Investment	1,34	0,97	1,31	1,27	0,67	0,92	23,00	13,70	26,80	15,00	0,00	0,00
GTC	0,89	1,04	1,12	1,20	1,56	0,91	4,50	3,50	2,90	0,00	0,00	0,00
Capital Park	0,81	0,66	0,66	0,71	0,68	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

10.5 Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2020 roku

Publikacja raportów okresowych w 2020 roku

Data	Raport
25.03.2020	Jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2019 rok
20.05.2020	Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2020 rok
18.09.2020	Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 rok
18.11.2020	Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2020 rok

Okresy zamknięte w 2020 roku

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku, Rozporządzenie MAR), osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej.

W związku z powyższym, osoby pełniące obowiązki zarządcze w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. czyli zgodnie z Rozporządzeniem MAR, osoby związane ze Spółką, które są członkiem jej organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego, lub pełnią w PHN S.A. funkcje kierownicze, nie będąc członkiem ww. organów, przy czym mają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego podmiotu, w związku z publikacją raportów okresowych, objęte są okresami zamkniętymi, które w 2020 roku będą przypadać w następujących terminach:

Termin	Okres zamknięty
24.02.2020 - 25.03.2020	Okres zamknięty dot. publikacji raportu rocznego za 2019 r.
20.04.2020 - 20.05.2020	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za I kwartał 2020 r.
17.08.2020 - 16.09.2020	Okres zamknięty dot. publikacji raportu za I półrocze 2020 r.
19.10.2020 - 18.11.2020	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za III kwartał 2020 r.

Polski Holding Nieruchomości S.A. organizuje konferencje po publikacji raportów rocznych i półrocznych, prezentując wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Przedstawiciele Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. spotykają się również

z uczestnikami rynku kapitałowego podczas spotkań one-on-one, a Zespół Relacji Inwestorskich na bieżąco udziela informacji na zapytania składane drogą telefoniczną i mailową.

11. Ład korporacyjny

11.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., działając na podstawie § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (dalej „Rozporządzenie”), przekazuje poniżej oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.

W 2019 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej „DPSN”), przyjętym Uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 roku, obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku. Tekst wskazanego zbioru zasad jest publicznie dostępny na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotyczącej ładu korporacyjnego pod adresem https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw oraz na korporacyjnej stronie internetowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. www.phnsa.pl w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego stosowania zasad zawartych w DPSN. Celem ładu korporacyjnego stosowanego przez Polski Holding Nieruchomości S.A. jest ustanowienie norm dobrego działania w oparciu o zasadę przejrzystości i odpowiedzialności, dzięki czemu Spółka może poprawiać swoje wyniki, co ma również znaczenie dla wspierania wzrostu, stabilności i długoterminowych inwestycji.

a) Polityka informacyjna i komunikacja z rynkiem kapitałowym

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podejmuje liczne działania usprawniające komunikację z rynkiem kapitałowym. Spółka przestrzega rzetelnego informowania na temat własnej działalności oraz ważnych wydarzeń w Grupie. Regularnie sporządzane są raporty (zarówno bieżące, jak i okresowe), które obejmują wszelkie aspekty działalności Spółki i w związku z tym mogą mieć istotny wpływ na kurs jej akcji.

Obszar relacji inwestorskich to jednak nie tylko działania o charakterze obligatoryjnym, które wynikają wprost z przepisów prawa. Jest to również szereg różnorodnych aktywności, za pomocą których Spółka stara się sprostać wysokim oczekiwaniom ze strony wszystkich uczestników rynku, co w rezultacie buduje reputację PHN S.A. i zaufanie inwestorów. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. Polski Holding Nieruchomości S.A. ceni sobie również bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. Spółka odbyła wiele indywidualnych i grupowych spotkań. PHN S.A. regularnie organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

b) Korporacyjna strona internetowa

Polski Holding Nieruchomości S.A. prowadzi korporacyjną stronę internetową www.phnsa.pl, która jest źródłem wiarygodnych i rzetelnych informacji o Spółce. Na stronie internetowej Spółki zamieszczone są wszystkie informacje wymagane przepisami prawa, jak również dokumenty określone w zbiorze DPSN. Polski Holding Nieruchomości S.A. zapewnia również funkcjonowanie korporacyjnej strony internetowej w języku angielskim. Na stronie internetowej Spółki zamieszczona jest sekcja Relacje Inwestorskie, w której odnaleźć można m.in. wszystkie raporty bieżące i okresowe opublikowane przez Spółkę, prezentacje wynikowe oraz wszelkie informacje dotyczące organizowanych Walnych Zgromadzeń. Strona internetowa Spółki jest na bieżąco uzupełniana, a przyjęte rozwiązania techniczne są udoskonalane, tak aby jej zawartość w jak największym stopniu odpowiadała potrzebom uczestników rynku kapitałowego.

c) Reakcja na publikacje w mediach naruszające dobry wizerunek Spółki

W Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. obowiązuje procedura skoordynowanej reakcji na publikacje w mediach naruszające dobry wizerunek Spółki. Procedura została przyjęta w 2014 roku w związku z mogącymi pojawiać się w mediach publikacjami noszącymi znamiona celowego działania na szkodę Spółki. Zgodnie z przyjętą procedurą, w przypadku gdy Spółka w toku analizy prawnej i wizerunkowej uzna, iż pojawiające się w mediach publikacje będą wymagały działania, zamieści swoje stanowisko na stronie internetowej Spółki. W przypadku zaś,

gdy Spółka uzna, iż pojawiające się w mediach publikacje w sposób szczególny godzą w jej dobre imię, procedura skoordynowanej reakcji obejmuje wystanie do redakcji odpowiedzi w formie sprostowania lub oświadczenia, którego treść będzie każdorazowo uzgadniana pod kątem prawnym oraz skierowanie informacji na temat podjętych przez Spółkę działań do Rady Nadzorczej. Informacja kierowana do Rady Nadzorczej może być uzupełniona o prośbę dotyczącą zwołania posiedzenia w tej sprawie, w przypadku gdy sytuacja tego wymaga.

d) Zastrzeżenia dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego zgodnie z DPSN

Polski Holding Nieruchomości S.A. stosuje w całości większość zasad ładu korporacyjnego, z wyjątkiem zasad wskazanych poniżej, które nie są stosowane trwale, bądź stosowane w ograniczonym zakresie. Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Polski Holding Nieruchomości S.A. nie stosuje 4 rekomendacji: IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2., VI.R.3. oraz 7 zasad szczegółowych: I.Z.1.15., I.Z.1.16., II.Z.7., IV.Z.2., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4.:

- ✓ **I.Z.1.15.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Wybór członków zarządu oraz kluczowych menedżerów jest realizowany w oparciu o doświadczenie, kwalifikacje i kompetencje kandydatów.

- ✓ **I.Z.1.16.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji

elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **II.Z.7.** W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Emitent uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną. Należy jednak nadmienić, że wybór członków rady nadzorczej Emitenta, w tym pełniących funkcje w ramach Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji oraz Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, jest uzależniony od decyzji Akcjonariuszy głosujących w ramach Walnego Zgromadzenia. Ponadto, Akcjonariusz – Skarb Państwa jest uprawniony do powoływania i odwoływania, w drodze pisemnego oświadczenia, jednego spośród członków Rady Nadzorczej. Sprawia to, że Emitent stosuje zasadę w ograniczonym zakresie.

- ✓ **IV.R.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom

możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **VI.R.1.** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków organów Spółki i kluczowych menedżerów. Zgodnie z obowiązującym do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutem Spółki, zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustalało Walne Zgromadzenie, uwzględniając w szczególności przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wysokość wynagrodzenia każdego z członków Zarządu określała Rada Nadzorcza, na podstawie zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie, uwzględniając przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym został zarejestrowany tekst jednolity Statutu Spółki w brzmieniu przyjętym uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2019 roku. Postanowienia Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

W dniu 17 stycznia 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym został zarejestrowany tekst jednolity Statutu Spółki przyjęty uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 grudnia 2019 roku. W dalszej części niniejszego Sprawozdania określany jest on „obowiązującym Statutem Spółki”. Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Spółka podjęła prace nad stworzeniem polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w celu dostosowania do przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2019 roku (ustawa z dnia 16 października 2019 roku o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw), a zgodnie z którymi Walne Zgromadzenie spółki publicznej powinno przyjąć uchwałę w sprawie polityki wynagrodzeń zarządu i rady nadzorczej w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku.

- ✓ **VI.R.2.** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków organów Spółki i kluczowych menedżerów. Zgodnie z obowiązującym do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutem Spółki, zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie, uwzględniając w szczególności przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wysokość wynagrodzenia każdego z członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, na podstawie zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie, uwzględniając przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2016 z dnia 5 grudnia 2016 roku, zmienioną Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 24/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku, Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (Wynagrodzenie Stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki (Wynagrodzenie Zmienne). Wynagrodzenie Zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych. Szczegółową listę Celów Zarządczych na dany rok obrotowy, wagi dla tych Celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria (wskaźniki) ich realizacji i rozliczania (KPI), ustala Rada Nadzorcza. Zgodnie z Uchwałą nr 24./2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2019 roku, jako odrębny cel, warunkujący możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, określa się:

- a. ukształtowanie i stosowanie zasad wynagradzania członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w Ustawie,
- b. realizację obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r.

o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r., poz. 2259),

- w podmiotach zależnych Spółki w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2017 r. poz. 229).

Spółka podjęła prace nad stworzeniem polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w celu dostosowania do przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2019 roku (ustawa z dnia 16 października 2019 roku o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw), a zgodnie z którymi Walne Zgromadzenie spółki publicznej powinno przyjąć uchwałę w sprawie polityki wynagrodzeń zarządu i rady nadzorczej w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku.

- ✓ **VI.R.3.** Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: W radzie nadzorczej Spółki funkcjonuje Komitet Wynagrodzeń i Nominacji. Przewodniczący Komitetu jest powiązany z Akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- ✓ **VI.Z.1.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada programów motywacyjnych.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutem Spółki, zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie, uwzględniając w szczególności przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wysokość wynagrodzenia każdego z członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, na podstawie zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie, uwzględniając przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków

Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2016 z dnia 5 grudnia 2016 roku, zmienioną Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 24/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku, Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (Wynagrodzenie Stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki (Wynagrodzenie Zmienne). Wynagrodzenie Zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych. Szczegółową listę Celów Zarządczych na dany rok obrotowy, wagi dla tych Celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria (wskaźniki) ich realizacji i rozliczania (KPI), ustala Rada Nadzorcza. Zgodnie z Uchwałą nr 24/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2019 roku, jako odrębny cel, warunkujący możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, określa się:

- ukształtowanie i stosowanie zasad wynagradzania członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w Ustawie,
- realizację obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r., poz. 2259),

- w podmiotach zależnych Spółki w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2017 r. poz. 229).

Spółka rozważa natomiast możliwość stworzenia takich programów w przyszłości.

- ✓ **VI.Z.2.** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada programów motywacyjnych. Rozważa natomiast możliwość stworzenia takich programów w przyszłości.

- ✓ **VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków organów Spółki i kluczowych menedżerów.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 20 sierpnia 2019 r. roku Statutem Spółki, zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie, uwzględniając w szczególności przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wysokość wynagrodzenia każdego z członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, na podstawie zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie, uwzględniając przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 r. w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2016 z dnia 5 grudnia 2016 roku, zmienioną Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 24/2019 z

dnia 27 czerwca 2019 roku, Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (Wynagrodzenie Stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki (Wynagrodzenie Zmienne). Wynagrodzenie Zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych. Szczegółową listę Celów Zarządczych na dany rok obrotowy, wagi dla tych Celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria (wskaźniki) ich realizacji i rozliczania (KPI), ustala Rada Nadzorcza. Zgodnie z Uchwałą nr 24/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2019 r., jako odrębny cel, warunkujący możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, określa się:

- ukształtowanie i stosowanie zasad wynagradzania członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w Ustawie,
- realizację obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r., poz. 2259),
- w podmiotach zależnych Spółki w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2017 r. poz. 229).

Spółka podjęła prace nad stworzeniem polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w celu dostosowania do przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2019 roku (ustawa z dnia 16 października 2019 roku o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw), a zgodnie z którymi Walne Zgromadzenie spółki publicznej powinno przyjąć uchwałę w sprawie polityki wynagrodzeń zarządu i rady nadzorczej w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku.

11.2 Podstawowe cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Na system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych składają się stosowane w Grupie uregulowania wewnętrzne, procedury oraz narzędzia.

Do najważniejszych uregulowań i procedur w tym zakresie należy polityka rachunkowości Grupy uwzględniające wspólne dla całej Grupy zasady rachunkowości. Dodatkowo, w Grupie funkcjonują zasady zamykania ksiąg i sporządzania sprawozdań finansowych uwzględniające harmonogramy, procedury kontroli

oraz wzory pakietów konsolidacyjnych. Koordynacja procesów księgowych i sprawozdawczych jest realizowana poprzez centralnie ułożoną jednostkę zajmującą się obsługą księgową spółek Grupy oraz jednostkę zajmującą się konsolidacją sprawozdań finansowych. Taka organizacja daje możliwość standaryzacji i optymalizacji procesów. Sprawozdawczość finansowa Grupy jest tworzona w oparciu o księgowanie dokonywane w obejmującym wszystkie podmioty, jednolitym systemie informatycznym klasy ERP. Ponadto system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w procesie sporządzania sprawozdań finansowych realizowany jest również poprzez weryfikację zgodności sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej ze stanem faktycznym oraz z danymi wprowadzonymi do zintegrowanego systemu informatycznego służącego do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Ewidencja zdarzeń gospodarczych w Grupie Kapitałowej prowadzona jest w zintegrowanym systemie informatycznym, którego konfiguracja jest zgodna z przyjętą w Spółce polityką rachunkowości.

Sprawozdania finansowe poddawane są weryfikacji przez audytora. W przypadku sprawozdania półrocznego audytor dokonuje przeglądu, natomiast sprawozdanie roczne podlega badaniu. Wyniki przeglądów i badań przedstawiane są przez audytora Zarządowi i Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej. Zgodnie z przyjętymi procedurami, sprawozdania finansowe przekazywane są Zarządowi Spółki, Komitetowi Audytu, a następnie Radzie Nadzorczej, która - w odniesieniu do rocznego sprawozdania finansowego, dokonuje oceny w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu po zakończeniu weryfikacji przez audytora. Zbadane sprawozdania finansowe są przekazywane do publicznej wiadomości. Zgodnie ze Statutem Spółki audytora uprawnionego do przeprowadzenia przeglądów oraz badań jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych wybiera Rada Nadzorcza. Stosownie do art. 130 ust. 1 pkt 5 – 7 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t. j. Dz.U. 2019., poz. 1421 ze zm.), w Spółce opracowane zostały i wdrożone: „Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania przez jednostkę zainteresowania publicznego – Polski Holding Nieruchomości S.A.” oraz „Polityka świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badania przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz jednostki zainteresowania publicznego – Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” W związku z powyższym, w Spółce obowiązuje formalna reguła dotycząca zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W ramach wyceny wartości aktywów funkcjonuje model decyzyjny stosowany do wyceny nieruchomości na dzień bilansowy oraz procedura przeglądu prawnego nieruchomości. Zgodnie z przyjętą procedurą wartość aktywów weryfikowana jest w kwartalnych odstępach czasu, po uwzględnieniu określonych czynników. Decyzja o wyborze działania lub braku jest podejmowana w każdym kwartale, z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rynku oraz stanu nieruchomości, a analiza aktywów prowadzona jest na podstawie wartości księgowej z poprzedniego kwartału. Dodatkowo na koniec każdego roku obrotowego dokonywana jest wycena całego portfela nieruchomości.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w pozostałych obszarach działalności operacyjnej Grupy oparty jest na mechanizmach określonych dla poszczególnych procesów i ryzyk przez właściwych menadżerów oraz Zarząd i opisanych m.in. we właściwych regulacjach wewnętrznych. Sposób postępowania w tym zakresie reguluje przyjęta w marcu 2017 r. „Polityka zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.” Określa ona m.in. zakres odpowiedzialności za realizację zarządzania ryzykiem, elementy tego procesu, w tym kryteria oceny i określenia poziomu ryzyk oraz uprawnienia dotyczące określenia sposobu postępowania z ryzykiem i oceny ich skuteczności.

Ponadto w Grupie funkcjonuje audyt wewnętrzny, zapewniający obiektywną ocenę funkcjonowania procesów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego.

11.3 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji**11.3.1 Struktura akcjonariatu**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 051 249 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.

	31 grudnia 2019 roku		31 grudnia 2018 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	72,17%	32 655 617	69,73%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,10%	4 647 982	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,64%	2 879 184	6,15%
Pozostali	6 681 095	13,09%	6 646 093	14,19%
RAZEM	51 051 249	100,00%	46 828 876	100,00%

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2019 roku

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 30 grudnia 2019 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,85% liczby akcji), OFE MetLife (2,63% liczby akcji), Aegon (1,03% liczby akcji), OFE

Allianz Polska (0,89% liczby akcji), OFE AXA (0,78% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 95,98% liczby akcji Spółki, wobec czego drobi akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 4,02% liczby akcji Spółki.

11.3.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 24 marca 2020 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 15 listopada 2019 roku do dnia 24 marca 2020

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

11.3.3 Program akcji pracowniczych

W 2019 roku w Grupie Kapitałowej nie był realizowany program akcji pracowniczych.

11.3.4 Nabycie akcji własnych

W 2019 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. nie nabywała akcji własnych.

11.3.5 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. są akcjami zwykłymi na okaziciela. Jedna akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Obowiązujący do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statut Spółki przyznawał szczególne uprawnienia jednemu z akcjonariuszy, tj. Skarbowi Państwa:

- a) „Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Spółce reprezentowanej w tym zakresie zgodnie z art. 373 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych oraz do wiadomości Radzie Nadzorczej i podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa.” – § 23 ust. 5 Statutu Spółki

- b) „1. Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jednego spośród członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 1 powołuje i odwołuje, w drodze pisemnego oświadczenia podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, przy czym niepowołanie członka Rady Nadzorczej przez ww. podmiot nie powoduje niezgodności składu Rady ze Statutem i Rada jest uprawniona do wykonywania swoich funkcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów. Niezależnie od powyższego podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki

należących do Skarbu Państwa zachowuje prawo do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu.” – § 32 ust. 1 i 2 Statutu Spółki

- c) *„Członek Rady Nadzorczej rezygnację składa Zarządowi na piśmie pod adresem siedziby Spółki oraz do wiadomości podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa.” – § 32 ust. 7 Statutu Spółki*
- d) *„Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Uprawnienie to przysługuje również akcjonariuszowi - Skarbowi Państwa dopóki pozostaje on akcjonariuszem Spółki.” – § 43 ust. 4 Statutu Spółki*
- e) *„Akcjonariusze, w tym Skarb Państwa, o których mowa w ust. 4, mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia*

zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mogą zostać wprowadzone do porządku obrad.” – § 43 ust. 5 Statutu Spółki.

- f) *„2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki:
4) na pisemne żądanie Skarbu Państwa, dopóki pozostaje on akcjonariuszem Spółki.” - § 41 ust. 2 pkt 4.*

Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 r. w zakresie dotyczącym przyznawania szczególnych uprawnień jednemu z akcjonariuszy, tj. Skarbowi Państwa, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym przyznawania szczególnych uprawnień jednemu z akcjonariuszy, tj. Skarbowi Państwa, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

11.3.6 Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Brak jest ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, które wynikałyby ze Statutu Spółki oraz z innych wewnętrznych regulacji Emitenta. W przypadku ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki wskazać należy, iż wykonanie praw wynikających z posiadanych warrantów subskrypcyjnych może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia objęcia warrantów oraz termin wykonania praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych wynosi 10 lat od podjęcia uchwały emisyjnej z dnia 11 października 2011 roku. Ponadto rozporządzanie warrantami subskrypcyjnymi, w tym ich zbycie oraz obciążenie wymaga zgody Spółki wyrażonej na piśmie. Warranty subskrypcyjne serii

A oraz serii B Spółki zostały zaoferowane nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Dalmor S.A., którym stosownie do przepisów art. 36 Ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników z dnia 30 sierpnia 1996 roku przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki. W wyniku realizacji uprawnień warrantów subskrypcyjnych nabywane są akcje serii C PHN. Łącznie zostało wyemitowanych 4 353 000 sztuk akcji serii C PHN, z czego do chwili obecnej wprowadzonych do obrotu giełdowego zostało 3 479 875 sztuk akcji serii C Spółki.

11.3.7 Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Emitenta, zgodnie z brzmieniem § 48 ust. 3 pkt 13 obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, wymagała uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała zapadała większością trzech czwartych głosów. Wniosek w sprawie zmiany Statutu, zgodnie z postanowieniami § 49 Statutu Spółki powinien być wnoszony wraz z uzasadnieniem i pisemną opinią Rady Nadzorczej Spółki. Obowiązek przedłożenia do rozpatrzenia i zaopiniowania przez Radę Nadzorczą spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia wynikał także wprost z regulacji § 8 ust. 1 pkt 1.16 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, przyjętego uchwałą tego organu z dnia 23 maja 2018 roku, nr 22/05/2018. Do kompetencji Rady Nadzorczej należało, zgodnie z brzmieniem § 28 ust. 1 pkt 9) obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki. Jednolity tekst Statutu Spółki przygotowywany był przez Zarząd, który następnie zgłaszał zmianę Statutu Spółki do sądu rejestrowego.

W dniu 20 sierpnia 2019 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym został zarejestrowany tekst jednolity Statutu Spółki w brzmieniu przyjętym uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2019 roku. Zgodnie z jego brzmieniem (§ 48 ust. 3 pkt 13), zmiana Statutu Spółki, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała zapada większością trzech czwartych głosów. Wniosek w sprawie zmiany Statutu, zgodnie z postanowieniami § 49 Statutu Spółki powinien być wnoszony wraz z uzasadnieniem i pisemną opinią Rady Nadzorczej Spółki. Obowiązek przedłożenia do rozpatrzenia i zaopiniowania przez Radę Nadzorczą spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia wynika także wprost z regulacji § 8 ust. 1 pkt 1.16 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, przyjętego uchwałą tego organu z dnia 3 października 2019 roku, nr 89/10/2019. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy, zgodnie z brzmieniem § 28 ust. 1 pkt 9) obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki. Jednolity tekst Statutu Spółki

przygotowywany jest przez Zarząd, który następnie zgłasza zmianę Statutu Spółki do sądu rejestrowego.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad zmiany Statutu, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

11.3.8 Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki oraz ich komitetów

Zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i jej komitetów regulują przepisy powszechnie obowiązujące, a także Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu i Regulamin Rady Nadzorczej. Na funkcjonowanie organów zarządczych oraz organów nadzorujących Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wpływ mają również zasady ładu korporacyjnego uchwalone przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

a) Zarząd Spółki

Zarząd jest statutowym organem kolegalnym Spółki prowadzącym jej sprawy, uprawnionym do zarządzania strategicznego oraz nadzorowania zarządzania operacyjnego Spółką. Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny, działając na podstawie oraz w granicach obowiązujących przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu oraz innych wewnętrznych regulacji obowiązujących w Spółce.

Skład Zarządu PHN S.A. w 2019 roku

Na dzień 1 stycznia 2019 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Marcin Mazurek – Prezes Zarządu
- Pan Zbigniew Kulewicz – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi
- Pan Piotr Staroń – Członek Zarządu ds. Finansowych.

W dniu 5 marca 2019 roku, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu, na nową wspólną kadencję, wynoszącą trzy lata:

- Pana Marcina Mazurka na stanowisko Prezesa Zarządu, z dniem 7 marca 2019 roku,
- Pana Piotra Staronia na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych, z dniem 7 marca 2019 roku,
- Pana Tomasza Sztonyka na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi, z dniem 7 marca 2019 roku,
- Pana Tomasza Górnickiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Inwestycji, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu, z dniem 30 kwietnia 2019 roku.

W dniu 5 marca 2019 roku, w związku z upływem kadencji Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o odwołaniu ze składu Zarządu Spółki z dniem 6 marca 2019 r. Pana Zbigniewa Kulewicza, pełniącego dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu - Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o odwołaniu ze składu Zarządu Spółki Pana Piotra Staronia,

pełniącego dotychczas funkcję Członka Zarządu ds. Finansowych.

W dniu 22 lipca 2019 r., po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pana Jacka Gdańskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych, z dniem 1 września 2019 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Marcin Mazurek – Prezes Zarządu
- Pan Tomasz Górnicki – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji
- Pan Tomasz Sztonyk – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi
- Pan Jacek Gdański – Członek Zarządu ds. Finansowych.

W dniu 7 lutego 2020 roku, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania Pana Piotra Przednowek na stanowisko Członka Zarządu ds. Rozwoju, z dniem 2 marca 2020 roku.

Podział kompetencji Członków Zarządu PHN S.A. w 2019 roku

W 2019 roku, Prezes Zarządu Pan Marcin Mazurek nadzorował następujące obszary działalności Spółki: inwestycji (do dnia 30 kwietnia 2019 roku), prawny, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR, wsparcia organów Spółki, nadzoru właścicielskiego, kadr i obszar administracyjny, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance. Ponadto, w okresie od dnia 26 kwietnia 2019 roku do dnia 1 września 2019 roku, Prezesowi Zarządu podlegał obszar rachunkowości i finansów oraz zarządzania aktywami, w związku z odwołaniem w dniu 26 kwietnia 2019 roku Członka Zarządu ds. Finansowych) Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Pan Zbigniew Kulewicz nadzorował obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu (do dnia 6 marca 2019 roku). Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Piotr Staroń sprawował natomiast nadzór nad obszarami: rachunkowości i finansów oraz zarządzania aktywami do dnia 26 kwietnia 2019 roku. Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Pan Tomasz Sztonyk nadzorował od dnia 7 marca 2019 roku obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Tomasz Górnicki nadzorował od dnia 30 kwietnia 2019 roku obszar inwestycji. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Jacek Gdański nadzorował od dnia 1 września 2019 roku obszar rachunkowości i finansów oraz zarządzania aktywami.

Zasady działania Zarządu PHN S.A.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. W zakresie niewymagającym uchwały Zarządu, poszczególni członkowie Zarządu mogą prowadzić sprawy Spółki samodzielnie, w zakresie określonym w Regulaminie Zarządu. Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących istotnych zdarzeń w działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmuje również sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym Spółki. Rada Nadzorcza może określić szczegółowy zakres sprawozdań, o których mowa powyżej. Zgodnie z postanowieniami § 17 ust. 4 obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, do obowiązków Zarządu należy przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu, zaopiniowanego przez Radę Nadzorczą, sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem. Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej do zaopiniowania sprawozdanie, o którym mowa powyżej.

Zgodnie z postanowieniami § 17 ust. 4 obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, do obowiązków Zarządu należy przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu, zaopiniowanego przez Radę Nadzorczą, sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, a także sprawozdania ze stosowania dobrych praktyk, o których mowa w art. 7 ust. 3 ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy. Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej do zaopiniowania sprawozdanie, o którym mowa powyżej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym obowiązku przedkładania sprawozdania, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. Powołanie prokurenta wymaga jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. Tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Do składania oświadczeń oraz podpisywania umów i zaciągania zobowiązań w imieniu spółki uprawnione są ponadto osoby działające na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Zarząd na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

Powołanie i odwołanie Zarządu PHN S.A.

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. może liczyć od jednego do sześciu członków, w tym Prezesa Zarządu oraz, w przypadku Zarządu, do którego powołuje się więcej niż jedną osobę, Wiceprezesa oraz pozostałych członków Zarządu wybieranych na okres wspólnej kadencji przez Radę Nadzorczą. Możliwa jest zmiana liczby członków w trakcie trwania kadencji. Kadencja członków Zarządu wynosi trzy lata.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku, członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są po przeprowadzeniu przez Radę Nadzorczą postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka Zarządu.

Każdy z Członków Zarządu może być odwołany lub zawieszony przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może zawiesić członka Zarządu z ważnych powodów. Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Spółce, reprezentowanej w tym zakresie zgodnie z art. 373 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych oraz do wiadomości Radzie Nadzorczej i podmiotowi uprawnionemu o wykonywania praw z akcji spółki należących do Skarbu Państwa.

Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku oraz postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie powoływania i odwoływania Członków Zarządu nie uległy zmianie.

Organizacja prac Zarządu PHN S.A.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co do zasady nie rzadziej niż raz na tydzień. Zwołuje je i przewodniczy im Prezes Zarządu lub inny upoważniony przez Prezesa Zarządu członek Zarządu, z inicjatywy własnej lub na wniosek któregośkolwiek z członków Zarządu. Na posiedzenie Zarządu mogą być zapraszani właściwi dla danej sprawy stanowiącej przedmiot posiedzenia pracownicy Spółki, doradcy oraz eksperci, w tym również niebędący pracownikami Spółki. Zaproszenie może mieć formę pisemną lub ustną. Z każdego posiedzenia Zarządu sporządza się protokół.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów przy podejmowaniu uchwał, rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Każdemu członkowi Zarządu przysługuje jeden głos „za”, „przeciw” bądź „wstrzymujący się” w danej sprawie. Udział w głosowaniu jest obowiązkowy. Głosowanie nad uchwałami jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych oraz na wniosek członka Zarządu.

Kompetencje Zarządu PHN S.A.

Do zakresu działania Zarządu PHN S.A. należy prowadzenie wszystkich spraw Spółki niezastrzeżonych kodeksem spółek handlowych lub Statutem Spółki do kompetencji innych organów Spółki. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, uchwały Zarządu wymagały w szczególności: ustalenie Regulaminu Zarządu, ustalenie Regulaminu Organizacyjnego, tworzenie i likwidacja oddziałów, powołanie prokurenta, zaciąganie kredytów i pożyczek, przyjęcie rocznych planów rzeczowo-finansowych oraz strategicznych planów wieloletnich, nabywanie (obejmowanie) lub rozporządzanie przez Spółkę składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości: o wartości przekraczającej 300.000,00 zł, obciążanie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości ograniczonym prawem rzeczowym na kwotę (sumę zabezpieczenia) przekraczającą 300.000,00 zł, zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione umów lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań - o wartości przekraczającej 300.000,00 zł, sprawy, o których rozpatrzenie Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej lub do Walnego Zgromadzenia, ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje, wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje lub udziały, wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Opracowywanie planów, o których mowa powyżej i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia jest obowiązkiem Zarządu. Uchwała Zarządu może być podjęta również w każdej innej sprawie wniesionej pod obrady Zarządu we właściwym trybie, określonym w Regulaminie Zarządu. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Postanowienia Statutu obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku oraz obowiązującego Statutu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki „Zarząd dokona czynności (w granicach dozwolonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa) zmierzających do wprowadzenia w statutach i umowach Spółek Zależnych postanowień określających:

1) wymogi dla kandydatów na członków organów nadzorczych, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, 2) wymogi dla kandydatów na członków organu zarządzającego, o których mowa w § 23 ust. 3 Statutu oraz powołania i odwoływania członków organu zarządzającego po przeprowadzeniu przez organ nadzorczy postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka organu zarządzającego, a w przypadku gdy organem powołującym jest Zgromadzenie Wspólników, czynności związane z postępowaniem kwalifikacyjnym, o których mowa powyżej, przeprowadza osoba lub zespół osób umocowanych przez Zgromadzenie Wspólników do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego i przedstawienia Zgromadzeniu Wspólników jego wyników wraz z rekomendacją, 3) wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 – 4 i 6, z uwzględnieniem ust. 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, oraz wymogi odpowiadające wymogom określonym w § 29 Statutu”.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki „Zarząd dokona czynności (w granicach dozwolonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa) zmierzających do wprowadzenia w statutach i umowach Spółek Zależnych postanowień określających: 1) wymogi dla kandydatów na członków organów nadzorczych, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 3 i 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, a w przypadku niespełnienia wymogów określonych w Statucie, właściwy organ zobowiązany jest do niezwłocznego podjęcia działań mających na celu odwołanie członka Rady Nadzorczej, przy czym obowiązku tego nie stosuje się do członka Rady Nadzorczej wskazanego przez podmiot inny niż podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, 2) wymogi dla kandydatów na członków organu zarządzającego, o których mowa w § 23 ust. 3 oraz, w przypadku gdy członkowie organu zarządzającego powoływani są przez organ nadzorczy, konieczność powołania członków organu zarządzającego po przeprowadzeniu przez organ nadzorczy postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka organu zarządzającego, 3) wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 – 4, 6 i 6a, z uwzględnieniem ust. 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, oraz wymogi odpowiadające wymogom określonym w § 29”.

Postanowienia obowiązującego Statutu w zakresie ww. obowiązków, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

b) Rada Nadzorcza Spółki

Podstawę działania Rady Nadzorczej stanowią przepisy prawa, w szczególności dotyczące funkcjonowania publicznych spółek prawa handlowego, postanowienia Statutu, uchwały Walnego

Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, Regulamin oraz zasady ładu korporacyjnego, w tym w szczególności „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A.**Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. na dzień 1 stycznia 2019 roku**

Imię i Nazwisko	Funkcja
Izabela Felczak-Poturnicka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Tomasz Górnicki	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Kinga Śluzek	Sekretarz Rady Nadzorczej
Wenanty Plichta	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Przywora	Członek Rady Nadzorczej
Artur Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Wal	Członek Rady Nadzorczej

Ze skutkiem na dzień 27 stycznia 2019 roku rezygnację z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Pan Tomasz Górnicki.

27 czerwca 2019 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Prezesa Rady Ministrów, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Artur Szostak został odwołany ze składu Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki, postanawiając, że Rada Nadzorcza Spółki kadencji rozpoczętej w dniu 30 czerwca 2017 roku liczyć będzie 9 (dziewięciu) Członków.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. powołało Panią Grażynę Ciurzyńską do składu Rady Nadzorczej (z dniem 29 czerwca 2019 roku) oraz Pana Łukasza Puchalskiego i Pana Artura Szostaka.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku

Imię i Nazwisko	Funkcja
Izabela Felczak-Poturnicka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Grażyna Ciurzyńska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Kinga Śluzek	Sekretarz Rady Nadzorczej
Wenanty Plichta	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Przywora	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Puchalski	Członek Rady Nadzorczej
Artur Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Wal	Członek Rady Nadzorczej

Powołanie i odwołanie Rady Nadzorczej PHN S.A.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków, którzy są powoływani przez Walne Zgromadzenie na wspólną, trzyletnią kadencję. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z § 32 ust. 2 Statutu, podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, jest uprawniony do powoływania i odwoływania, w drodze pisemnego oświadczenia, jednego członka Rady Nadzorczej, przy czym niepowołanie członka Rady Nadzorczej przez ww. podmiot nie powoduje niezgodności składu Rady ze Statutem i Rada Nadzorcza jest uprawniona do wykonywania swoich funkcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów. Niezależnie od powyższego uprawnienia podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, zachowuje także prawo do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu. Wyżej określone uprawnienia Skarbu Państwa weszły w życie z chwilą dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu wybierają ze swego grona Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady.

Zgodnie z § 32 ust. 4 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba ustalona przez Walne Zgromadzenie, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów.

W skład Rady Nadzorczej powinny wchodzić co najmniej dwie osoby powoływane przez Walne Zgromadzenie spośród osób spełniających kryteria niezależności określone w § 39 Statutu.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków, którzy są powoływani przez Walne Zgromadzenie na wspólną, trzyletnią kadencję. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z § 32 ust. 2 Statutu, podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, jest uprawniony do powoływania i odwoływania, w drodze pisemnego oświadczenia, jednego członka Rady Nadzorczej, przy czym niepowołanie członka Rady Nadzorczej przez ww. podmiot nie powoduje niezgodności składu Rady ze Statutem i Rada Nadzorcza jest uprawniona do wykonywania swoich funkcji, z zastrzeżeniem

bezwzględnie obowiązujących przepisów. Niezależnie od powyższego uprawnienia podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, zachowuje także prawo do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu. Wyżej określone uprawnienia Skarbu Państwa weszły w życie z chwilą dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wyznacza Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu wybierają ze swego grona Wiceprzewodniczącą i Sekretarza Rady.

Zgodnie z § 32 ust. 4 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba ustalona przez Walne Zgromadzenie, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów.

Podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, jako kandydata na członka Rady Nadzorczej wskazuje osobę, która spełnia wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 3 i 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, a w przypadku niespełnienia wymogów określonych w Statucie, właściwy organ zobowiązany jest to niezwłocznie podjąć działań mających na celu odwołanie członka Rady Nadzorczej, przy czym obowiązku tego nie stosuje się do członka Rady Nadzorczej wskazanego przez podmiot inny niż podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa.

W skład Rady Nadzorczej powinny wchodzić co najmniej dwie osoby powoływane przez Walne Zgromadzenie spośród osób spełniających kryteria niezależności określone w § 39 Statutu.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Organizacja prac Rady Nadzorczej PHN S.A.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na dwa miesiące. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich jej członków, co najmniej siedem dni przed proponowanym terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Z ważnych powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej może skrócić ten termin do dwóch dni, określając sposób przekazania zawiadomienia. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, z wyjątkiem wyborów Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach członków Zarządu. Podjęcie uchwały w tym trybie wymaga uzasadnienia oraz uprzedniego przedstawienia projektu uchwały wszystkim członkom Rady Nadzorczej. Podjęte w tym trybie uchwały zostają przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej z podaniem wyniku głosowania.

Kompetencje Rady Nadzorczej PHN S.A.

Zasady działania Rady Nadzorczej poza przepisami powszechnie obowiązującymi – regulowane są przez Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należało: ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym. Dotyczyło to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz sprawozdania z działalności Grupy, ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa powyżej, wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, określanie zakresu i terminów przedkładania przez Zarząd rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy oraz strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy, uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej, przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki, zatwierdzanie Regulaminu Zarządu, zatwierdzanie Regulaminu Organizacyjnego, wyrażanie opinii w sprawie sprawozdania Zarządu, o którym mowa w § 17 ust. 4 Statutu.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należało wyrażanie Zarządowi zgody na: zawarcie lub zmianę umowy na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego łącznie za świadczone usługi przekracza 500.000,00 zł netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana, zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania

finansowego, zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, dokonywanie czynności prawnych, o których mowa w § 48 ust. 3 pkt 16 – 19, w przypadku gdy ich wartość jest równa lub przekracza 2.000.000,00 zł, z zastrzeżeniem § 48 ust. 3 pkt 16-19 i z zastrzeżeniem pkt 5, oddawanie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości do korzystania, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 20.000.000,00 zł, z zastrzeżeniem § 48 ust. 3 pkt 16, przy czym do obliczenia tej wartości zastosowanie miały postanowienia § 48 ust. 3 pkt 16 lit. a i b, wystawianie weksli, udzielanie przez Spółkę poręczeń i gwarancji, emisję przez Spółkę obligacji, innych niż wskazane w § 48 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł, zawieranie przez Spółkę umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł, zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań – o wartości równej lub przekraczającej 2.000.000,00 zł, wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 6.000.000,00 zł.

Ponadto do kompetencji Rady Nadzorczej należało, w szczególności: powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4, zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, z ważnych powodów, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4, ustalanie wysokości wynagrodzenia każdego członka Zarządu, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, o której mowa w § 48 ust. 2 pkt 2, wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów Spółki za granicą, wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie stanowisk w organach innych spółek oraz pobierania z tego tytułu wynagrodzenia, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów Ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń, zgodnie z którymi członkowie Zarządu Spółki zajmujący stanowiska w organach Spółek Zależnych nie mogą pobierać z tego tytułu wynagrodzenia, zatwierdzanie, przyjętych przez Zarząd, Zasad wynagradzania członków organów Spółek Zależnych, o których mowa w § 24 ust. 3.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki, spółek z Grupy oraz ich działalności, które uzna za niezbędne oraz do badania majątku Spółki i spółek z Grupy.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej

należy: ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym (dotyczy to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz sprawozdania z działalności Grupy), ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa powyżej, wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, określanie zakresu i terminów przedkładania przez Zarząd rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy oraz strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy, uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej, przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki, zatwierdzanie Regulaminu Zarządu, zatwierdzanie Regulaminu Organizacyjnego, wyrażanie opinii w sprawie sprawozdania Zarządu, o którym mowa w § 17 ust. 4 Statutu.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na: rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza: wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego lub 2.000.000 zł, przy czym w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza: wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego lub 20.000.000 zł, przy czym w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów; oddanie do korzystania w przypadku: umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego do odpłatnego korzystania innym podmiotom – przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się wartość świadczeń za: rok - jeżeli oddanie składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; umów użyczenia i innych nieodpłatnych umów o oddanie składnika majątkowego do korzystania innym podmiotom - przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się równowartość świadczeń, jakie przysługiwałyby w razie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, za: rok - jeżeli oddanie

składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; objęcie lub nabycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zbycie akcji innej spółki o wartości rynkowej przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub wartości 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zawarcie lub zmianę umowy na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego za świadczone usługi łącznie w tej umowie lub innych umowach zawieranych z tym samym podmiotem przekracza 500.000,00 zł netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana; zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; wystawianie weksli, udzielanie przez Spółkę poręczeń i gwarancji; emisję przez Spółkę obligacji, innych niż wskazane w § 48 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań – o wartości równej lub przekraczającej 2.000.000,00 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy, gdy jej wartość jest równa lub przekracza 10.000.000,00 zł; wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł.

Ponadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności: powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4.; zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, z ważnych powodów, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4.; ustalanie wysokości wynagrodzenia każdego członka Zarządu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia dotyczącą ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu; wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów Spółki za granicą; wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie stanowisk w organach innych spółek oraz pobierania z tego tytułu wynagrodzenia, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów Ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń, zgodnie z którymi członkowie Zarządu Spółki zajmujący stanowiska w organach Spółek Zależnych nie mogą pobierać z tego tytułu wynagrodzenia; zatwierdzanie, przyjętych przez Zarząd, Zasad wynagradzania członków organów Spółek Zależnych, o których mowa w § 24 ust. 3.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki, spółek z Grupy oraz ich działalności, które uzna za niezbędne oraz do badania majątku Spółki i spółek z Grupy.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

c) Komitet Audytu Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, powinna spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach. Rada Nadzorcza, która liczy pięciu członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów określa Regulamin Rady Nadzorczej.

W roku 2017 Rada Nadzorcza powołała Komitet Strategii i Inwestycji oraz Komitet Wynagrodzeń i Nominacji.

Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku oraz postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie powołania Komitetu Audytu, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Izabela Felczak-Poturnicka, Pan Wenanty Plichta i Pan Jerzy Wal.

Z dniem 17 lipca 2019 r. do składu Komitetu Audytu powołana została Pani Grażyna Ciurzyńska.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Izabela Felczak-Poturnicka, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Wenanty Plichta i Pan Jerzy Wal.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Wenanty Plichta i Pan Jerzy Wal. Wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, wynikające z posiadanego wykształcenia lub nabytego doświadczenia posiadają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Bogusław Przywora, Pani Izabela Felczak – Poturnicka i Pan Jerzy Wal. Wiedzę w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, wynikające z posiadanego wykształcenia lub nabytego doświadczenia posiada Członek Komitetu Audytu Pani Grażyna Ciurzyńska.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, do zadań komitetu audytu należy w szczególności: nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług; rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

Postanowienia Statutu Spółki obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku oraz postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie zadań Komitetu Audytu, nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

W ramach wykonywania zadań określonych powyżej, Komitet Audytu: analizuje przedstawiane przez Zarząd informacje dotyczące istotnych zmian w rachunkowości lub sprawozdawczości finansowej oraz szacunkowych danych lub ocen, które mogą mieć istotne znaczenie dla sprawozdawczości finansowej Spółki; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie zatwierdzenia zbadanego przez audytora rocznego sprawozdania finansowego; bada systemy kontroli wewnętrznej w celu zapewnienia zgodności z przepisami prawa i wewnętrznymi regulacjami; bada systemy audytu wewnętrznego oraz pracę komórki organizacyjnej zajmującej się audytem wewnętrznym; przedstawia rekomendacje dotyczące wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego (audytora zewnętrznego), jak również jego zmiany, dokonuje oceny jego pracy,

w szczególności w aspekcie jego niezależności; wyraża opinię w sprawie angażowania audytora zewnętrznego w wykonywanie innych usług, niż badanie sprawozdań finansowych Spółki, oraz przedstawia stanowisko odnośnie zalecanej polityki Spółki w tym zakresie; przedstawia rekomendacje dotyczące wysokości wynagrodzenia należnego zewnętrznemu audytorowi z tytułu badania sprawozdań finansowych Spółki, jak również z tytułu jakichkolwiek innych świadczeń na rzecz Spółki; przedstawia rekomendacje w zakresie decyzji zatwierdzającej zawarcie przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, monitoruje znaczące umowy zawierane z podmiotami powiązanymi, jak również inne umowy zawierane przez Spółkę z podmiotami powiązanymi ze Spółką, w tym w aspekcie adekwatności wynagrodzenia do świadczonych na rzecz Spółki usług; przekazuje Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swej działalności w danym roku obrotowym w terminie umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznej ocenie sytuacji Spółki.

W roku 2019 odbyło się dwanaście posiedzeń Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

Główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem

W procesie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego oraz w procesie świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Spółki, Komitet Audytu Rady Nadzorczej kieruje się dbałością o przestrzeganie polskich i unijnych regulacji prawnych oraz wytycznych i wyjaśnień właściwych organów nadzoru obowiązujących JZP, mających na celu: 1) eliminację ryzyka naruszenia niezależności i uchybienia zasadzie sceptycyzmu zawodowego ze strony firmy audytorskiej lub biegłego rewidenta; 2) poprawę jakości badań ustawowych poprzez podwyższenie standardów raportowania z badania; 3) zwiększenie kompetencji Komitetu Audytu, jako ciała odgrywającego istotną rolę dla zapewnienia wysokiej jakości badań ustawowych.

Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach UE, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 5 (pięciu) lat. Powyższe postanowienie stosuje się do badań sprawozdań finansowych Spółki sporządzonych za lata obrotowe rozpoczynające się po 31.12.2017 roku. Firma audytorska badająca sprawozdanie

finansowe nie świadczyła innych usług niebędących badaniem. W dniu 26 marca 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019-2020 z możliwością przedłużenia okresu objętego

d) Komitet Strategii i Inwestycji

Na dzień 1 stycznia 2019 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu, Pan Tomasz Górnicki i Pan Wenant Plichta. Ze skutkiem na dzień 27 stycznia 2019 roku rezygnację z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej i z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Pan Tomasz Górnicki. Z dniem 28 stycznia 2019 roku do składu Komitetu powołani zostali: Pan Bogusław Przywora i Pan Artur Szostak. Z dniem 17 lipca 2019 roku do składu Komitetu Strategii i Inwestycji powołani zostali: Pani Grażyna Ciurzyńska i Pan Łukasz Puchalski.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Wenant Plichta, Pan Bogusław Przywora, Pan Łukasz Puchalski i Pan Artur Szostak.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej oraz Regulaminem Komitetu Strategii i Inwestycji, do zadań Komitetu Strategii i Inwestycji należy w szczególności: opiniowanie strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki oraz jej aktualizacji; monitorowanie wdrażania i realizacji strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki; opiniowanie planowanych inwestycji mających istotny wpływ na aktywa Spółki i spółek Grupy Kapitałowej Spółki, w tym w szczególności związanych z realizacją nowych projektów, w tym w ramach spółek JV z podmiotami zewnętrznymi, zakupem i sprzedażą nieruchomości lub udziałów w nieruchomości; opiniowanie planowanych przez Spółkę i spółki Grupy Kapitałowej Spółki transakcji zakupu lub sprzedaży udziałów/akcji w spółkach spoza Grupy Kapitałowej Spółki; ocena działań dotyczących dysponowania istotnymi aktywami Spółki i spółek Grupy Kapitałowej Spółki; monitorowanie realizacji strategicznych zadań inwestycyjnych; opiniowanie planu rzeczowo - finansowego Grupy Kapitałowej i Spółki pod kątem zgodności ze Strategią Spółki i Grupy Kapitałowej.

W ramach wykonywania zadań określonych powyżej Komitet Strategii i Inwestycji: przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie zatwierdzenia strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki i jej aktualizacji; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie planowanych inwestycji

badaniem o rok 2021. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej kryteria określone w przyjętej przez Spółkę polityce wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania.

mających istotny wpływ na aktywa Spółki i spółek Grupy Kapitałowej Spółki, w tym w szczególności związanych z realizacją nowych projektów, w tym w ramach spółek JV z podmiotami zewnętrznymi, zakupem i sprzedażą nieruchomości lub udziałów w nieruchomości; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie planowanych transakcji zakupu lub sprzedaży udziałów/akcji w spółkach spoza Grupy Kapitałowej Spółki; przekazuje Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swej działalności w danym roku obrotowym w terminie umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznej ocenie sytuacji Spółki.

e) Komitet Wynagrodzeń i Nominacji

Na dzień 1 stycznia 2019 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu, Pan Bogusław Przywora i Pan Jerzy Wal. W dniu 28 stycznia 2019 roku do składu Komitetu powołany został Pan Artur Szostak. W dniu 17 lipca 2019 roku do składu Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji powołana została Pani Grażyna Ciurzyńska. Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący: Pani Kinga Śluzek - Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Bogusław Przywora, Pan Jerzy Wal i Pan Artur Szostak.

Komitet ma charakter doradczy i opiniodawczy wobec Rady Nadzorczej i jest powoływany w celu zwiększenia efektywności wykonywania przez Radę Nadzorczą czynności nadzorczych w zakresie kształtowania struktury zarządczej, w tym kwestii rozwiązań organizacyjnych, zasad wynagradzania i wynagrodzeń oraz doboru kadr o odpowiednich kwalifikacjach.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej oraz Regulaminem Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, zakres działania Komitetu obejmuje w szczególności opiniowanie oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w zakresie decyzji Rady Nadzorczej w sprawie: zawierania, rozwiązywania i zmiany umów z członkami Zarządu oraz ustalania zasad ich wynagradzania i wynagrodzeń; ustalania wysokości wynagrodzeń oraz świadczeń dodatkowych członków Zarządu; powoływania, zawieszania oraz odwoływania Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu, Członków Zarządu lub całego Zarządu, jak również podejmowanie decyzji o ustaniu zawieszenia; delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali

odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swych czynności; sposobu uszczegółowienia celów zarządczych, od których poziomu realizacji uzależniona jest część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu, a także określenia wag dla tych celów oraz wskaźników ich realizacji i rozliczenia; listy obowiązujących celów zarządczych oraz wag poszczególnych celów zarządczych dla poszczególnych członków Zarządów, które będą miały zastosowanie w kalkulacji

wynagrodzenia zmiennego w danym roku kalendarzowym; proponowanych przez Zarząd poziomów realizacji celów zarządczych dla poszczególnych członków Zarządu, w celu prawidłowego naliczenia wysokości wynagrodzenia zmiennego przysługującego każdemu z członków Zarządu za dany rok kalendarzowy oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej ich zatwierdzenia albo przyjęcia innej propozycji.

11.3.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

Walne Zgromadzenie działa zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia określającym w szczególności zasady działania Walnego Zgromadzenia, prowadzenia obrad, podejmowania uchwał. Powyższe dokumenty dostępne są korporacyjnej stronie internetowej Spółki www.phnsa.pl.

Zwołanie i odwołanie Walnego Zgromadzenia PHN S.A.

Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki w Warszawie lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie umieszczane na korporacyjnej stronie internetowej Spółki oraz poprzez przekazanie raportu bieżącego do publicznej wiadomości. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje corocznie Zarząd. Powinno ono odbyć się w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki: z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, na pisemne żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy na zasadach określonych we właściwych przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, na pisemne żądanie Skarbu Państwa, dopóki pozostaje on akcjonariuszem Spółki. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może być odwołane, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek, możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, zapewniając przy tym jak najmniejsze ujemne skutki dla Akcjonariuszy. Zmiana terminu odbycia Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie, co jego odwołanie, choćby proponowany porządek obrad nie ulegał zmianie.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia PHN S.A.

Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jest: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania skonsolidowanego Grupy za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania z działalności Grupy, udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania obowiązków, podział zysku lub pokrycie straty, przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego do dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagały: powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej; ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu; ustalanie zasad kształtowania i wysokości wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej; zawieszanie członków Zarządu w czynnościach i ich odwoływanie, co nie narusza postanowień § 28 ust. 3 pkt 1 i 2. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagały następujące sprawy dotyczące majątku Spółki: zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób; zawarcie przez spółkę zależną od Spółki umowy wymienionej powyżej z członkiem Zarządu, prokurentem lub likwidatorem Spółki; podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki; emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; nabycie akcji własnych w sytuacji określonej w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych; przymusowy wykup akcji stosownie do postanowień art. 418 Kodeksu Spółek Handlowych; tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; użycie kapitału zapasowego; postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki; umorzenie akcji; zmiana Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki; rozwiązanie i likwidacja Spółki; utworzenie spółki europejskiej, przekształcenie w taką spółkę lub przystąpienie do niej.

Zgody Walnego Zgromadzenia wymagały następujące sprawy dotyczące majątku Spółki: rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, przy czym oddanie do korzystania w przypadku: umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego do odpłatnego korzystania innym podmiotom – przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się wartość świadczeń za: rok - jeżeli oddanie składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; umów użyczenia i innych nieodpłatnych umów o oddanie składnika majątkowego do korzystania innym podmiotom - przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się równowartość świadczeń, jakie przysługiwałyby w razie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, za: rok - jeżeli oddanie składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości przekraczającej: 100.000.000 zł lub wartości 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; objęcie lub nabycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej: 100.000.000 zł lub wartości 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zbycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej: 100.000.000 zł lub wartości 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego od dnia 20 sierpnia 2019 roku Statutu Spółki, Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej, ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu, ustalanie zasad kształtowania i wysokości wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach i ich odwoływanie, co nie narusza postanowień § 28 ust. 3 pkt 1 i 2. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy dotyczące majątku Spółki: zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich

ograniczonego prawa rzeczowego; zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób; zawarcie przez spółkę zależną od Spółki umowy wymienionej powyżej z członkiem Zarządu, prokurentem lub likwidatorem Spółki; podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki; emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; nabycie akcji własnych w sytuacji określonej w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych; przymusowy wykup akcji stosownie do postanowień art. 418 Kodeksu Spółek Handlowych; tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; użycie kapitału zapasowego; postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki; umorzenie akcji; zmiana Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki; rozwiązanie i likwidacja Spółki; utworzenie spółki europejskiej, przekształcenie w taką spółkę lub przystąpienie do niej.

Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie kompetencji Walnego Zgromadzenia nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu PHN S.A.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu spółek handlowych prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (Record Date – Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Jedna akcja daje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie, informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany

udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce ze Spółką powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącego informacje udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądania wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć do Zarządu. Wydanie odpisów wniosków powinno nastąpić nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem.

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia

powzięcia uchwały. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów, akcjonariuszowi Spółki, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, akcjonariuszowi Spółki bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz akcjonariuszom Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Zmiana praw posiadaczy akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy. Zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności: oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie oraz przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę.

12. Społeczna odpowiedzialność biznesu

W 2017 roku Grupa Kapitałowa PHN przyjęła Strategię Społecznej Odpowiedzialności Biznesu Grupy Kapitałowej PHN. Grupa Kapitałowa PHN, realizując Strategię, w swojej działalności biznesowej kładzie nacisk na zagadnienia zrównoważonego budownictwa i odpowiedzialności wobec środowiska oraz uwzględnia szeroki zakres problemów etycznych i społecznych. Strategia została stworzona tak, aby wspierać i uzupełniać cele Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023. Horyzont czasowy realizacji Strategii to także lata 2017-2023. Zgodnie ze Strategią celem działania Grupy Kapitałowej PHN jest tworzenie przyjaznych miejsc do pracy

12.1 Cel działania oraz wartości

Celem działania Grupy Kapitałowej PHN jest budować kreując teraźniejszość i przyszłość. Do najważniejszych wartości należą:

Odpowiedzialność: mamy świadomość, że inwestycje powinny stanowić integralną część danej przestrzeni i wprowadzać pozytywne zmiany w krajobrazie,

Współpraca: staramy się współpracować z mieszkańcami, organizacjami społecznymi i partnerami społecznymi funkcjonującymi na danym terenie,

12.2 Narzędzia realizacji strategii CSR

a) Historyczno-patriotyczne

1. Upamiętnianie ważnych wydarzeń historyczno-patriotycznych Polski poprzez specjalne akcje, obejmowanie mecenatami.
2. Wzmocnienie wiedzy i świadomości historycznej wśród młodzieży i osób dorosłych

b) Kulturalne

1. Udostępnianie nieruchomości na wydarzenia kulturalne
2. Obejmowanie wsparciem realizowanych wydarzeń kulturalnych np. poprzez mecenat

c) Społeczne

1. Wspieranie akcji społecznych (także finansowe) na rzecz określonych grup.

12.3 Etyka w działaniu

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako odpowiedzialna społecznie spółka, w działaniach biznesowych i społecznych kieruje się nadrzędną zasadą poszanowania prawa i poczucia odpowiedzialności za wpływ, jaki wywiera na otoczenie. W Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. punktem odniesienia w zakresie spraw związanych z etyką są przyjęte wartości korporacyjne, a celem szeregu podejmowanych działań jest to, aby wszyscy pracownicy Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. byli świadomi obowiązujących procedur i pożądanego postaw w sprawach etycznych oraz zagadnień związanych z ładem korporacyjnym. Jednym z kluczowych celów działań jest udoskonalenie sposobu zarządzania poprzez

i życia przy jednoczesnym poszanowaniu zrównoważonego rozwoju, dziedzictwa historyczno-kulturowego obszaru, jego zasobów naturalnych i rozwoju społeczeństwa. Strategia to nie tylko PR firmy ale dalekowzroczne myślenie o przyszłości.

CSR (z ang. CSR – Corporate Social Responsibility) – społeczna odpowiedzialność biznesu jest koncepcją zrównoważonego biznesu, zgodnie z którą przedsiębiorstwa w procesie zarządzania uwzględniają nie tylko aspekty ekonomiczne, ale podejmują również działania w interesie społecznym i ekologicznym.

Zaufanie: dbając o ład przestrzenny budujemy zaufanie do marki firmy i zdobywamy społeczne zaufanie,

Szacunek: staramy się szanować uwarunkowania historyczne, patriotyczne i społeczne oraz ludzi zamieszkujących dany obszar,

Rozwój: poprzez swoją działalność PHN przyczynia się do rozwoju miast, lokalnego biznesu czy tworzenia społeczeństwa obywatelskiego.

2. Organizacja wydarzeń społecznych integrujących społeczność lokalną

d) Charytatywne

1. Wspieranie lokalnych potrzeb społeczeństwa w miejscach prowadzonych inwestycji

e) Ekologiczne

1. Wsparcie nowoczesnych i proekologicznych, energooszczędnych rozwiązań w nowotworzonych i istniejących budynkach
2. Tworzenie pro-ekologicznej infrastruktury towarzyszącej oraz sukcesywnej instalacji infrastruktury
3. Wsparcie idei zrównoważonej mobilności miejskiej

f) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej

dbałość o etykę postępowania i transparentność procesów biznesowych oraz doskonalenie kultury organizacyjnej poprzez oparcie jej na silnym i spójnym systemie wartości. Ponadto wszystkie działania informacyjne, reklamowe oraz marketingowe Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. prowadzone są zgodnie z zasadami przejrzystości i otwartości informacyjnej z zachowaniem zasad ochrony informacji poufnych oraz stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa.

Spółka wdrożyła w 2017 roku regulację wewnętrzną pt. 'Kodeks etyki w biznesie Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.'. Obejmuje on m.in. określenie kryteriów i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, jak również sposobu

reagowania na sytuację realnego lub potencjalnego konfliktu interesów. Emitent w przyszłości podda ewaluacji wdrożony

Kodeks oraz funkcjonującą praktykę w tym zakresie i rozważy możliwość rozszerzenia zakresu regulacji.

12.4 Działalność na rzecz społeczeństwa

Polski Holding Nieruchomości S.A. chce dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast. Grupa wierzy, że poprzez sztukę, historię i edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Celem jest również, aby każda nowopowstająca inwestycja firmowana przez PHN S.A. wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

Porozumień Sierpniowych oraz Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni.

W 2019 roku kontynuowana była akcja uczczenia rocznicy wybuchu Powstania Warszawskiego oraz organizacja i udział w charytatywnych turniejach sportowych. Grupa wspierała także liczne wydarzenia kulturalne, takie jak Bieg Solidarności organizowany w ramach obchodów rocznicy podpisania

Udział w X Charytatywnym Turnieju Siatkówki Piłkowej

Drużyna PHN VOLLEYBALL TEAM wzięła udział w X Charytatywnym Turnieju Siatkówki Piłkowej Branży Nieruchomości Komercyjnych organizowanym przez JLL. W rozgrywkach wzięło udział 60 drużyn (420 zawodników), a w imprezie łącznie ok. 2.000 osób. Podczas turnieju zebrano rekordową kwotę 1 118 000 zł. Środki pozyskane z rejestracji i licytacji Turnieju zostały przekazane Fundacji Na Ratunek Dzieciom Z Chorobą Nowotworową. Pieniądze zostały przekazane na zakup sprzętu niezbędnego w leczeniu podopiecznych kliniki Przylądek Nadziei we Wrocławiu.

Uczczenie 75. Rocznicy Powstania Warszawskiego

Znak Polski Walczącej - symbol w kształcie kotwicy, po raz kolejny o zmroku 1. sierpnia pojawił na budynku Intraco, należącym do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości przy ul. Stawki 2. Światła zapalone w 72 oknach, na 8 kondygnacjach pomiędzy 30 a 37 piętrem wieżowca, utworzyły symbol Podziemnego Państwa. Ten symboliczny gest w postaci zapalonych świateł układających się w znak kotwicy Polski Walczącej to swoisty hołd dla walczących i poległych. Historia firm tworzących Grupę Kapitałową PHN od ponad 50 lat związana jest z Warszawą i wraz z Warszawiankami PHN czci historię bohaterskiej stolicy.

Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni

W ramach współpracy z Pomorską Fundacją Filmową, Grupa Kapitałowa PHN została oficjalnym partnerem 44. Festiwalu Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni. Festiwal w Gdyni to jedna z najstarszych imprez filmowych w Europie, promująca na tak wielką skalę rodzimą kinematografię. Festiwal w Gdyni jest najważniejszą polską imprezą filmową, posiadającą status narodowego festiwalu filmowego, która w wyrazisty sposób przyczynia się do upowszechniania kultury filmowej, promocji polskiego dorobku filmowego i ugruntowania pozycji i odbioru rodzimej kinematografii. Podczas festiwalu, GK PHN promowała dodatkowo sprzedaż apartamentów realizowanych w ramach inwestycji Yacht Park.

Na Niebiesko

2 kwietnia 2019 r. Polski Holding Nieruchomości S.A. przyłączył się do, organizowanej przez Fundację Synapsis, akcji „Na niebiesko”. W ramach solidarności z osobami chorymi na autyzm zgłoszone do akcji budynki biurowe i komercyjne zostały podświetlone niebieskim światłem. Cztery reflektory podświetliły kształt przyszłej wieży SKASAWA – kompleksu budowanego przy Świętokrzyskiej 36 w Warszawie. SKYSAWA była pierwszym, nieistniejącym jeszcze budynkiem, który przyłączył się do akcji.

12.5 Wpływ na środowisko

Certyfikat BREEAM to międzynarodowy certyfikat środowiskowy budynku stosowany w 77 krajach. Obiekt jest poddawany ocenie punktowej w dziewięciu kategoriach: zarządzanie, zdrowie i samopoczucie, energia, transport, woda, odpady, materiały, wykorzystanie terenu i ekologia, zanieczyszczenia.

Budynek A kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA we wrześniu 2019 r. otrzymał certyfikat BREEAM Interim na poziomie Outstanding (najwyższy poziom certyfikatu). Jest pierwszym budynkiem w Polsce, któremu przyznano certyfikat na tym poziomie w systemie BREEAM 2016. Obiekty starające się o certyfikat poddawane są ocenie w 10 kategoriach m.in. zarządzanie, energia, transport, woda, materiały. W trzech z dziesięciu kategorii SKYSAWA otrzymała maksymalną liczbę

punktów tj. za lokalizację i transport, oszczędność wody oraz zarządzanie procesem realizacji. W najbliższym czasie certyfikacji podda się także budynek B SKYSAWA. Po wybudowaniu kompleksu budynki będą ubiegały się o bezterminowe certyfikaty Final. Projekt architektoniczny i ekologiczne rozwiązania stosowane w budynku A SKYSAWA zostały zauważone międzynarodową instytucją certyfikującą Building Research Establishment (BRE) Global, która nominowała obiekt do prestiżowej nagrody BREEAM Awards 2020 w kategorii „Commercial Projects – Design Stage Award”. SKYSAWA znalazła się wśród pięciu europejskich inwestycji komercyjnych: 21 Moorfields w Londynie, Louwman Rotterdam Zuid w Rotterdamie, Project Mint (Triton Square) w Londynie,

Quatour – Building C w Brukseli. Celem konkursu jest wyłonienie inwestycji wyznaczającej nowe standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa. Nagroda została przyznana Project Mint (Triton Square), nie mniej jednak samo znalezienie się SKYSAWA w tak prestiżowym gronie było ogromnym wyróżnieniem oraz potwierdzeniem przyjętej strategii proekologicznej PHN.

Certyfikat LEED jest uznanym na arenie międzynarodowej systemem certyfikacji ekologicznej budynków. Zapewnia właścicielom i zarządom budynków narzędzia służące identyfikacji i wdrożeniu praktycznych i mierzalnych rozwiązań w zakresie proekologicznego projektowania budynków, ich budowy, użytkowania i konserwacji.

Druga faza kompleksu biurowego Alchemia, położona w centralnej lokalizacji w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 409, otrzymała certyfikat na poziomie PLATINUM w systemie LEED. Jest to najbardziej ponadczasowa pod względem architektury i wielofunkcyjności nieruchomość klasy A, która została nagrodzona również w konkursie Eurobuild Awards tytułem najlepszego biurowca roku 2015 w Polsce.

Nowoprojektowane inwestycje komercyjne Grupy Kapitałowej PHN zakładają uzyskanie certyfikacji BREEAM na najwyższych poziomach: INTRACO Prime - Excellent, budynek biurowy przy al. Prymasa Tysiąclecia 83 oraz Marina Office – nie mniej niż Very Good.

13. Pozostałe informacje

13.1 Umowy kredytów i pożyczek

W 2019 roku spółki z Grupy zawarły umowy kredytów, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W roku 2019 oraz do daty niniejszego sprawozdania spółki z Grupy nie udzielały pożyczek Spółkom spoza Grupy.

13.2 Emisja papierów wartościowych

W roku 2019 Spółki z Grupy Kapitałowej dokonywały emisji papierów wartościowych, które były objęte przez jednostki spoza

Grupy Kapitałowej. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

13.3 Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje

W roku 2019 spółki z Grupy udzieliły poręczeń i gwarancji, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W roku 2019 w

normalnym toku swojej działalności Grupa otrzymała gwarancje od swoich najemców i wykonawców usług.

13.4 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się żadne istotne postępowania przed sądem, organem

właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

13.5 Umowa z firmą audytorską

Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przeprowadziła firma audytorska pod nazwą PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Umowa na badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz po potwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Polskiego

Holdingu Nieruchomości S.A. badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. została zawarta dnia 26 lipca 2019 roku.

14. Oświadczenia Zarządu

14.1 W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

14.2 W sprawie firmy audytorskiej

Firmą audytorską do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok 2019 jest PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań

finansowych Spółki za lata 2019-2020 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2021.

Niniejszy skonsolidowany raport roczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 24 marca 2020 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Jacek Gdański
Członek Zarządu ds.
Finansowych

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

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

www.phnsa.pl

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