



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe                                                                | w mln PLN                            |                                      | w mln EUR                            |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                      | Okres zakończony<br>30 września 2019 | Okres zakończony<br>30 września 2018 | Okres zakończony<br>30 września 2019 | Okres zakończony<br>30 września 2018 |
| I. Przychody operacyjne                                                                              | 134,1                                | 126,0                                | 31,1                                 | 29,2                                 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                         | 72,5                                 | 50,2                                 | 16,8                                 | 11,7                                 |
| III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej                                               | 56,1                                 | 45,5                                 | 13,0                                 | 10,6                                 |
| IV. Zysk (strata) netto                                                                              | 43,8                                 | 37,9                                 | 10,2                                 | 8,8                                  |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                              | 93,1                                 | 53,5                                 | 21,6                                 | 12,4                                 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                           | (137,4)                              | (48,9)                               | (31,9)                               | (11,3)                               |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                             | 145,2                                | (7,0)                                | 33,7                                 | (1,6)                                |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem                                                                | 100,9                                | (2,6)                                | 23,4                                 | (0,6)                                |
|                                                                                                      | Stan na<br>30 września 2019          | Stan na<br>31 grudnia 2018           | Stan na<br>30 września 2019          | Stan na<br>31 grudnia 2018           |
| IX. Aktywa                                                                                           | 3 420,7                              | 2 783,5                              | 782,1                                | 636,4                                |
| X. Zobowiązania długoterminowe                                                                       | 844,4                                | 420,0                                | 193,1                                | 96,0                                 |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe                                                                     | 503,6                                | 315,5                                | 115,2                                | 72,1                                 |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                | 2 045,4                              | 2 021,0                              | 467,7                                | 462,1                                |
| XIII. Kapitał zakładowy                                                                              | 46,8                                 | 46,8                                 | 10,7                                 | 10,7                                 |
| XIV. Liczba akcji (szt.)                                                                             | 46 828 876                           | 46 828 876                           | 46 828 876                           | 46 828 876                           |
| XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 0,93                                 | 1,02                                 | 0,22                                 | 0,24                                 |
| XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)   | 43,68                                | 43,16                                | 9,99                                 | 9,87                                 |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe                         | w mln PLN                            |                                      | w mln EUR                            |                                      |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                            | Okres zakończony<br>30 września 2019 | Okres zakończony<br>30 września 2018 | Okres zakończony<br>30 września 2019 | Okres zakończony<br>30 września 2018 |
| I. Przychody operacyjne                                    | 28,9                                 | 28,5                                 | 6,7                                  | 6,6                                  |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej               | 25,0                                 | 18,9                                 | 5,8                                  | 4,4                                  |
| III. Zysk (strata) brutto                                  | 30,4                                 | 27,5                                 | 7,1                                  | 6,4                                  |
| IV. Zysk (strata) netto                                    | 29,1                                 | 25,5                                 | 6,8                                  | 5,9                                  |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej    | (4,3)                                | (0,8)                                | (1,0)                                | (0,2)                                |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (65,2)                               | (12,7)                               | (15,1)                               | (2,9)                                |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej   | 111,0                                | 15,5                                 | 25,8                                 | 3,6                                  |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem                      | 41,5                                 | 2,0                                  | 9,6                                  | 0,5                                  |
|                                                            | Stan na<br>30 września 2019          | Stan na<br>31 grudnia 2018           | Stan na<br>30 września 2019          | Stan na<br>31 grudnia 2018           |
| IX. Aktywa                                                 | 2 118,4                              | 1 976,3                              | 484,4                                | 451,9                                |
| X. Zobowiązania długoterminowe                             | 162,3                                | 1,4                                  | 37,6                                 | 0,3                                  |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe                           | 8,2                                  | 36,9                                 | 1,9                                  | 8,4                                  |
| XII. Kapitał własny                                        | 1 947,9                              | 1 938,0                              | 445,4                                | 443,1                                |
| XIII. Kapitał zakładowy                                    | 46,8                                 | 46,8                                 | 10,7                                 | 10,7                                 |
| XIV. Liczba akcji (szt.)                                   | 46 828 876                           | 46 828 876                           | 46 828 876                           | 46 828 876                           |
| XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)        | 0,62                                 | 0,68                                 | 0,14                                 | 0,16                                 |
| XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (PLN / EUR)           | 41,60                                | 41,39                                | 9,51                                 | 9,46                                 |

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2019 roku: 4,3736 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 30 września 2019 roku: 4,3086 PLN/EUR

**Spis treści**

|                                                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Wybrane dane finansowe .....                                                                                                          | 2         |
| Wybrane jednostkowe dane finansowe .....                                                                                              | 2         |
| <b>A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>                                                                                 | <b>6</b>  |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....                                                                               | 6         |
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....                                                                              | 7         |
| Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....                                                                         | 8         |
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....                                                                            | 9         |
| Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....                                                                | 10        |
| 1. Informacje ogólne o Spółce .....                                                                                                   | 10        |
| 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....                                      | 10        |
| 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....                                                               | 10        |
| 3.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później ..... | 11        |
| 3.2 Zastosowanie MSSF 16 Leasing .....                                                                                                | 11        |
| 3.3 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie .....                                                                    | 11        |
| 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....                                                                                      | 12        |
| 5. Sezonowość działalności .....                                                                                                      | 12        |
| 6. Informacje dotyczące segmentów działalności .....                                                                                  | 12        |
| 7. Nieruchomości inwestycyjne .....                                                                                                   | 14        |
| 8. Rzeczowe aktywa trwałe .....                                                                                                       | 15        |
| 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....                                                                    | 16        |
| 10. Długoterminowe aktywa finansowe .....                                                                                             | 16        |
| 11. Pozostałe aktywa trwałe .....                                                                                                     | 16        |
| 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....                                                                                | 16        |
| 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....                                                                               | 17        |
| 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych ...                 | 17        |
| 15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....                                                                | 18        |
| 16. Struktura zobowiązań .....                                                                                                        | 18        |
| 17. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji .....                                                                                    | 18        |
| 18. Leasing .....                                                                                                                     | 19        |
| 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....                                                                              | 19        |
| 20. Rezerwy .....                                                                                                                     | 19        |
| 21. Kapitał podstawowy .....                                                                                                          | 20        |
| 22. Kapitał zapasowy .....                                                                                                            | 20        |
| 23. Kapitał z aktualizacji wyceny .....                                                                                               | 20        |
| 24. Niepodzielone zyski zatrzymane .....                                                                                              | 20        |
| 25. Przychody z działalności operacyjnej .....                                                                                        | 20        |
| 26. Koszty działalności operacyjnej .....                                                                                             | 21        |
| 27. Koszty według rodzaju .....                                                                                                       | 21        |
| 28. Przychody i koszty finansowe .....                                                                                                | 22        |
| 29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....                                                                                    | 22        |
| 30. Zysk na jedną akcję .....                                                                                                         | 23        |
| 31. Pozycje warunkowe .....                                                                                                           | 23        |
| 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                         | 23        |
| 33. Zdarzenia po dniu bilansowym .....                                                                                                | 24        |
| <b>B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>                                                                 | <b>27</b> |
| 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....                                                                                   | 27        |
| 1.1 O Grupie kapitałowej .....                                                                                                        | 27        |
| 2. Struktura Grupy Kapitałowej .....                                                                                                  | 28        |
| 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....                                                                                      | 29        |
| 3.1 Akwizycje i dezinvestycje .....                                                                                                   | 31        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie.....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 4. Działalność Grupy Kapitałowej.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31 |
| 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31 |
| 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 4.3 Rynek hotelowy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 32 |
| 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 32 |
| 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....                                                                                                                                                                                                                                            | 33 |
| 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.....                                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....                                                                                                                                                                                                                                        | 36 |
| 5.5 Wskaźniki zadłużenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 36 |
| 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 37 |
| 7. Informacje o podmiotach powiązanych .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 39 |
| 7.1 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....                                                                                                                                               | 39 |
| 7.2 Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami .....                                                                                                                                              | 39 |
| 8. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....                                                                                                                                                            | 39 |
| 9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 10. Pozostałe informacje.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 40 |
| 10.1 Dywidendy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 40 |
| 10.2 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....                                                                                                                                                            | 40 |
| 10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....                                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 10.4 Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. .... | 40 |
| 10.5 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok. ....                                                                                                                                                                                             | 41 |
| C. Kwartalna informacja finansowa .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 43 |
| Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....                                                                                                                                                                                                                                                             | 43 |
| Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....                                                                                                                                                                                                                                                            | 44 |
| Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 44 |
| Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 45 |
| Dywidendy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 45 |
| D. Oświadczenie Zarządu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 46 |

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

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ





## A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku

|                                                                         | Nota  | 30 września 2019 | 31 grudnia 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------|
|                                                                         |       | niebadane        | zbadane         |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                    |       |                  |                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                                              | 7     | 2 736,0          | 2 320,7         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                  | 8     | 65,6             | 56,4            |
| Wartości niematerialne                                                  |       | 0,7              | 0,7             |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych               | 9     | 19,3             | 12,9            |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         |       | 55,6             | 53,6            |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                         | 10    | 36,7             | 39,8            |
| Pozostałe aktywa trwałe                                                 | 11    | 9,6              | 13,0            |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                              |       | <b>2 923,5</b>   | <b>2 497,1</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                  |       |                  |                 |
| Zapasy związane z działalnością deweloperską                            | 12    | 217,9            | 131,6           |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                               | 13    | 63,4             | 40,1            |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                 |       | 0,7              | 0,4             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                      | 14    | 215,2            | 114,3           |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                            |       | <b>497,2</b>     | <b>286,4</b>    |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                   | 15    | 0,0              | 0,0             |
| <b>Aktywa razem</b>                                                     |       | <b>3 420,7</b>   | <b>2 783,5</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |       |                  |                 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania                       | 16    | (66,8)           | (47,2)          |
| Krótkoterminowe zadłużenie                                              | 16,17 | (188,2)          | (149,5)         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                          | 16,18 | (17,2)           | (0,1)           |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską                          | 19    | (183,7)          | (63,9)          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                               |       | (1,3)            | (0,8)           |
| Rezerwy krótkoterminowe                                                 | 20    | (46,4)           | (54,0)          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                               |       | <b>(503,6)</b>   | <b>(315,5)</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |       |                  |                 |
| Długoterminowe zadłużenie                                               | 16,17 | (535,8)          | (378,6)         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                          | 16,18 | (258,1)          | (0,1)           |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego                   |       | (30,5)           | (22,8)          |
| Rezerwy długoterminowe                                                  | 20    | (15,9)           | (15,9)          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                   |       | (4,1)            | (2,6)           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                |       | <b>(844,4)</b>   | <b>(420,0)</b>  |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                               |       | <b>(1 348,0)</b> | <b>(735,5)</b>  |
| <b>Aktywa netto</b>                                                     |       | <b>2 072,7</b>   | <b>2 048,0</b>  |
| <b>Kapitały</b>                                                         |       |                  |                 |
| Kapitał podstawowy                                                      | 21    | 46,8             | 46,8            |
| Kapitał zapasowy                                                        | 22    | 1 872,5          | 1 860,0         |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                           | 23    | 3,1              | 3,0             |
| Niepodzielone zyski zatrzymane                                          | 24    | 123,0            | 111,2           |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> |       | <b>2 045,4</b>   | <b>2 021,0</b>  |
| Udziały niekontrolujące                                                 |       | 27,3             | 27,0            |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                                            |       | <b>2 072,7</b>   | <b>2 048,0</b>  |

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku**

|                                                                                                                                            |      | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                            | Nota | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Działalność operacyjna</b>                                                                                                              |      |                               |                               |                               |                               |
| Przychody z najmu                                                                                                                          | 25   | 127,6                         | 119,5                         | 45,5                          | 41,3                          |
| Koszty utrzymania nieruchomości                                                                                                            | 26   | (51,2)                        | (53,9)                        | (18,1)                        | (18,4)                        |
| <b>Wynik z najmu</b>                                                                                                                       |      | <b>76,4</b>                   | <b>65,6</b>                   | <b>27,4</b>                   | <b>22,9</b>                   |
| Przychody z działalności deweloperskiej                                                                                                    | 25   | 0,2                           | 0,1                           | 0,1                           | 0,1                           |
| Koszty działalności deweloperskiej                                                                                                         | 26   | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| <b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>                                                                                                |      | <b>0,2</b>                    | <b>0,1</b>                    | <b>0,1</b>                    | <b>0,1</b>                    |
| Przychody z pozostałej działalności                                                                                                        | 25   | 6,3                           | 6,4                           | 2,4                           | 2,4                           |
| Koszty pozostałej działalności                                                                                                             | 26   | (6,3)                         | (5,3)                         | (2,3)                         | (2,0)                         |
| <b>Wynik z pozostałej działalności</b>                                                                                                     |      | <b>0,0</b>                    | <b>1,1</b>                    | <b>0,1</b>                    | <b>0,4</b>                    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                                                                                         | 27   | (27,4)                        | (22,9)                        | (9,2)                         | (7,2)                         |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                                                                      | 7    | 18,8                          | 6,3                           | 9,9                           | (10,9)                        |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych                                                                                       | 7    | 0,3                           | 0,0                           | 0,3                           | 0,0                           |
| Pozostałe przychody                                                                                                                        | 25   | 16,8                          | 7,7                           | 8,1                           | 4,5                           |
| Pozostałe koszty                                                                                                                           | 26   | (12,6)                        | (7,7)                         | (4,9)                         | (2,2)                         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                                                                            |      | <b>72,5</b>                   | <b>50,2</b>                   | <b>31,8</b>                   | <b>7,6</b>                    |
| Przychody finansowe                                                                                                                        | 28   | 4,6                           | 2,0                           | 1,9                           | 0,7                           |
| Koszty finansowe                                                                                                                           | 28   | (26,3)                        | (11,8)                        | (10,3)                        | (4,0)                         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>                                                                                       |      | <b>(21,7)</b>                 | <b>(9,8)</b>                  | <b>(8,4)</b>                  | <b>(3,3)</b>                  |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych                                                                                |      | 5,3                           | 5,1                           | (0,7)                         | 2,3                           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>                                                                     |      | <b>56,1</b>                   | <b>45,5</b>                   | <b>22,7</b>                   | <b>6,6</b>                    |
| Podatek dochodowy                                                                                                                          | 29   | (12,3)                        | (7,6)                         | (6,4)                         | (1,4)                         |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                                                                                    |      | <b>43,8</b>                   | <b>37,9</b>                   | <b>16,3</b>                   | <b>5,2</b>                    |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                                                                 |      | <b>43,8</b>                   | <b>37,9</b>                   | <b>16,3</b>                   | <b>5,2</b>                    |
| <b>Pozostałe całkowite dochody:</b>                                                                                                        |      |                               |                               |                               |                               |
| Instrumenty zabezpieczające                                                                                                                |      | 0,1                           | (0,2)                         | 0,0                           | 0,0                           |
| <b>Pozostałe całkowite dochody</b>                                                                                                         |      | <b>0,1</b>                    | <b>(0,2)</b>                  | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                    |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                                                                            |      | <b>43,9</b>                   | <b>37,7</b>                   | <b>16,3</b>                   | <b>5,2</b>                    |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający</b>                                                                                                    |      |                               |                               |                               |                               |
| akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                                       |      | 43,5                          | 37,7                          | 16,2                          | 5,2                           |
| akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                                            |      | 0,3                           | 0,2                           | 0,1                           | 0,0                           |
| <b>Całkowite dochody przypadające</b>                                                                                                      |      |                               |                               |                               |                               |
| akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                                       |      | 43,6                          | 37,5                          | 16,2                          | 5,2                           |
| akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                                            |      | 0,3                           | 0,2                           | 0,1                           | 0,0                           |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                              | 30   | 0,93 PLN                      | 0,81 PLN                      | 0,35 PLN                      | 0,12 PLN                      |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |      | 0,93 PLN                      | 0,81 PLN                      | 0,35 PLN                      | 0,12 PLN                      |

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

|                                                           | Nota | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Niepodzielone zyski zatrzymane | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał razem  |
|-----------------------------------------------------------|------|--------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>                       |      | 46,8               | 1 860,0          | 3,0                           | 111,2                          | <b>2 021,0</b>                                            | 27,0                    | <b>2 048,0</b> |
| Zysk netto za okres                                       |      |                    |                  |                               | <b>43,5</b>                    | <b>43,5</b>                                               | <b>0,3</b>              | <b>43,8</b>    |
| Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające |      |                    |                  | 0,1                           |                                | <b>0,1</b>                                                |                         | <b>0,1</b>     |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>                  |      | 0,0                | 0,0              | 0,1                           | 43,5                           | <b>43,6</b>                                               | <b>0,3</b>              | <b>43,9</b>    |
| Wypłata dywidendy                                         | 24   |                    |                  |                               | (19,2)                         | <b>(19,2)</b>                                             |                         | <b>(19,2)</b>  |
| Transfer pomiędzy kapitałami                              | 24   |                    | 12,5             |                               | (12,5)                         | -                                                         |                         | -              |
| <b>Stan na 30 września 2019 roku</b>                      |      | <b>46,8</b>        | <b>1 872,5</b>   | <b>3,1</b>                    | <b>123,0</b>                   | <b>2 045,4</b>                                            | <b>27,3</b>             | <b>2 072,7</b> |
| <b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>                       |      | 46,8               | 1 847,0          | 3,3                           | 88,7                           | <b>1 985,8</b>                                            | 27,5                    | <b>2 013,3</b> |
| Zysk netto za okres                                       |      |                    |                  |                               | 37,7                           | <b>37,7</b>                                               | 0,2                     | <b>37,9</b>    |
| Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające |      |                    |                  | (0,2)                         |                                | <b>(0,2)</b>                                              |                         | <b>(0,2)</b>   |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>                  |      | 0,0                | 0,0              | (0,2)                         | 37,7                           | <b>37,5</b>                                               | 0,2                     | <b>37,7</b>    |
| Wypłata dywidendy                                         |      |                    |                  |                               | (12,7)                         | <b>(12,7)</b>                                             |                         | <b>(12,7)</b>  |
| Transfer pomiędzy kapitałami                              |      |                    | 12,9             |                               | (12,9)                         | <b>0,0</b>                                                |                         | <b>0,0</b>     |
| <b>Stan na 30 września 2018 roku</b>                      |      | <b>46,8</b>        | <b>1 859,9</b>   | <b>3,1</b>                    | <b>100,8</b>                   | <b>2 010,6</b>                                            | <b>27,7</b>             | <b>2 038,3</b> |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku

|                                                                         | Nota | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                         |      | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>         |      |                               |                               |                               |                               |
| <b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>                               |      | <b>56,1</b>                   | <b>45,5</b>                   | <b>22,7</b>                   | <b>6,6</b>                    |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>                    |      |                               |                               |                               |                               |
| Amortyzacja                                                             |      | 37,0                          | 7,8                           | (3,0)                         | 14,8                          |
| Rozliczenie kosztów aranżacji                                           |      | 1,4                           | 1,0                           | 0,6                           | 0,3                           |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu |      | 8,5                           | 6,1                           | 3,3                           | 2,2                           |
| Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu                   | 14   | (19,0)                        | (6,3)                         | (10,0)                        | 10,9                          |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych                    |      | (4,8)                         | (2,9)                         | (0,6)                         | (2,2)                         |
| Różnice kursowe netto                                                   |      | (5,3)                         | (5,1)                         | 0,7                           | (2,3)                         |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                        |      | 1,4                           | 0,0                           | 1,5                           | 0,0                           |
| Koszty finansowania                                                     |      | (1,4)                         | (0,8)                         | (0,7)                         | (0,4)                         |
| Zmiana kapitału obrotowego                                              | 14   | 19,4                          | 8,6                           | 7,5                           | 3,0                           |
| Podatek dochodowy zapłacony                                             |      | 43,1                          | 14,3                          | (2,9)                         | 7,4                           |
|                                                                         |      | (6,3)                         | (7,1)                         | (2,4)                         | (4,1)                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>             |      |                               |                               |                               |                               |
|                                                                         |      | <b>93,1</b>                   | <b>53,3</b>                   | <b>19,7</b>                   | <b>21,4</b>                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>       |      |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>                                                     |      | <b>42,1</b>                   | <b>9,7</b>                    | <b>40,8</b>                   | <b>0,1</b>                    |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                                   |      | 32,4                          | 9,3                           | 32,4                          | 0,0                           |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej                                    |      | 0,9                           | 0,4                           | 0,5                           | 0,1                           |
| Zbycie udziałów w jednostkach współzależnych                            |      | 1,3                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych                    |      | (0,4)                         | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Splata pożyczek od jednostek powiązanych                                |      | 7,9                           | 0,0                           | 7,9                           | 0,0                           |
| <b>Wypływy razem</b>                                                    |      | <b>(179,5)</b>                | <b>(58,6)</b>                 | <b>(144,0)</b>                | <b>(19,8)</b>                 |
| Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych                          |      | (170,4)                       | (26,6)                        | (139,4)                       | (6,3)                         |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych          |      | (5,5)                         | (3,6)                         | (1,0)                         | (0,5)                         |
| Pożyczki                                                                |      | (3,6)                         | (28,4)                        | (3,6)                         | (13,0)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>           |      |                               |                               |                               |                               |
|                                                                         |      | <b>(137,4)</b>                | <b>(48,9)</b>                 | <b>(103,2)</b>                | <b>(19,7)</b>                 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>          |      |                               |                               |                               |                               |
| <b>Wpływy razem</b>                                                     |      | <b>235,7</b>                  | <b>28,3</b>                   | <b>75,7</b>                   | <b>12,9</b>                   |
| Kredyty                                                                 |      | 75,7                          | 28,3                          | 75,7                          | 12,9                          |
| Emisja obligacji                                                        |      | 160,0                         | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| <b>Wypływy razem</b>                                                    |      | <b>(90,5)</b>                 | <b>(35,3)</b>                 | <b>(35,5)</b>                 | <b>(20,3)</b>                 |
| Kredyty                                                                 |      | (50,8)                        | (22,6)                        | (12,4)                        | (7,6)                         |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                         |      | (8,4)                         | (0,1)                         | 0,0                           | (0,1)                         |
| Koszty finansowania                                                     |      | (12,1)                        | 0,0                           | (3,9)                         | 0,0                           |
| Dywidendy                                                               |      | (19,2)                        | (12,6)                        | (19,2)                        | (12,6)                        |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>              |      |                               |                               |                               |                               |
|                                                                         |      | <b>145,2</b>                  | <b>(7,0)</b>                  | <b>40,2</b>                   | <b>(7,4)</b>                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                        |      | <b>100,9</b>                  | <b>(2,6)</b>                  | <b>(43,3)</b>                 | <b>(5,7)</b>                  |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>                       |      | <b>100,9</b>                  | <b>(2,6)</b>                  | <b>(43,3)</b>                 | <b>(5,7)</b>                  |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                              |      | <b>114,3</b>                  | <b>104,1</b>                  | <b>258,5</b>                  | <b>107,2</b>                  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>                        |      | <b>215,2</b>                  | <b>101,5</b>                  | <b>215,2</b>                  | <b>101,5</b>                  |
| <b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>          |      | <b>79,4</b>                   | <b>19,9</b>                   | <b>33,6</b>                   | <b>19,9</b>                   |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,7 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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.

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

Na dzień 30 września 2019 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 47 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu

z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i dnia 30 września 2018 roku.

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

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

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmian standardów i interpretacji MSSF, które nie weszły w życie od dnia 1 stycznia 2019 roku.

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

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

Od 1 stycznia 2019 roku, Grupa zastosowała wymogi nowego standardu MSSF 16, dotyczące ujmowania, wyceny i prezentacji umów leasingowych.

### 3.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później

- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

### 3.2 Zastosowanie MSSF 16 Leasing

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, które jest ujmowane w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Grupa zastosowała MSSF 16 z wykorzystaniem podejścia zmodyfikowanego retrospektywnie, ze skutkiem od 1 stycznia

2019 roku, bez przekształcenia okresu porównawczego. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wartość zysków zatrzymanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów Grupa zastosowała pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnych cechach. W zależności od długości obowiązywania umowy leasingu Grupa stosuje stopę dyskonta z przedziału 3,5% - 3,75%.

Wpływ zastosowania standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany poniżej:

| AKTYWA                                       | 31.12.2018     | Wpływ MSSF 16 | 01.01.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                 | <b>2 497,1</b> | <b>254,1</b>  | <b>2 751,2</b> |
| Nieruchomości inwestycyjne                   | 2 320,7        | 249,0         | 2 569,7        |
| Rzeczowe aktywa trwałe                       | 56,4           | 5,1           | 61,5           |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>               | <b>286,4</b>   | <b>11,4</b>   | <b>297,9</b>   |
| Zapasy związane z działalnością deweloperską | 131,6          | 11,4          | 143,1          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                          | <b>2 783,5</b> | <b>265,5</b>  | <b>3 049,0</b> |

| PASYWA                                      | 31.12.2018     | Wpływ MSSF 16 | 01.01.2019     |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b> | <b>315,5</b>   | <b>12,1</b>   | <b>327,6</b>   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu              | 0,1            | 12,1          | 12,2           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>  | <b>420,0</b>   | <b>253,4</b>  | <b>673,4</b>   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu              | 0,1            | 253,4         | 253,5          |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                         | <b>2 783,5</b> | <b>265,5</b>  | <b>3 049,0</b> |

### 3.3 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały

- przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
  - Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla

okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;

- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

#### 5. Sezonowość działalności

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

#### 6. 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,
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze.

Działalność w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce.

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 okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku i na dzień 30 września 2019 roku (niebadane)

|                                                       | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem       |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                | 127,6       | 0,2                      | 6,3                   |              | 134,1       |
| Koszty działalności                                   | (51,2)      | 0,0                      | (6,3)                 |              | (57,5)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                      | <b>76,4</b> | <b>0,2</b>               | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>   | <b>76,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                    | (18,2)      | (2,1)                    | (0,4)                 | (6,7)        | (27,4)      |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 18,8        |                          |                       |              | 18,8        |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych  | 0,3         |                          |                       |              | 0,3         |
| Pozostałe przychody                                   | 15,8        | 0,2                      |                       | 0,8          | 16,8        |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|                                                             |             |              |              |               |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| Pozostałe koszty                                            | (7,7)       | (4,6)        | (0,3)        | 0,0           | (12,6)      |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>85,4</b> | <b>(6,3)</b> | <b>(0,7)</b> | <b>(5,9)</b>  | <b>72,5</b> |
| Przychody finansowe                                         | 1,6         |              |              | 3,0           | 4,6         |
| Koszty finansowe                                            | (22,8)      |              |              | (3,5)         | (26,3)      |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |              |              | 5,3           | 5,3         |
| Podatek dochodowy                                           | (12,2)      | 1,2          | 0,1          | (1,4)         | (12,3)      |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>68,2</b> | <b>(6,3)</b> | <b>(0,7)</b> | <b>(17,4)</b> | <b>43,8</b> |
| Aktywa segmentu                                             | 2 966,5     | 305,5        | 45,6         | 103,1         | 3 420,7     |
| Zobowiązania segmentu                                       | 952,2       | 217,0        | 8,4          | 170,4         | 1 348,0     |
| Nakłady inwestycyjne                                        | 20,3        |              |              |               | 20,3        |
| Amortyzacja                                                 | 0,4         |              | 0,5          | 0,5           | 1,4         |

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku**

|                                                             | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem       |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                      | 119,5       | 0,1                      | 6,4                   |              | 126,0       |
| Koszty działalności                                         | (53,9)      |                          | (5,3)                 |              | (59,2)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                            | <b>65,6</b> | <b>0,1</b>               | <b>1,1</b>            |              | <b>66,8</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                          | (16,7)      | (2,1)                    |                       | (4,1)        | (22,9)      |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych       | 6,3         |                          |                       |              | 6,3         |
| Pozostałe przychody                                         | 6,3         |                          |                       | 1,4          | 7,7         |
| Pozostałe koszty                                            | (2,9)       | (3,7)                    |                       | (1,1)        | (7,7)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>58,6</b> | <b>(5,7)</b>             | <b>1,1</b>            | <b>(3,8)</b> | <b>50,2</b> |
| Przychody finansowe                                         | 0,9         |                          |                       | 1,1          | 2,0         |
| Koszty finansowe                                            | (11,0)      |                          |                       | (0,8)        | (11,8)      |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |                          |                       | 5,1          | 5,1         |
| Podatek dochodowy                                           |             |                          |                       | (7,6)        | (7,6)       |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>48,5</b> | <b>(5,7)</b>             | <b>1,1</b>            | <b>(6,0)</b> | <b>37,9</b> |
| 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                                        | 24,5        |                          |                       |              | 24,5        |
| Amortyzacja                                                 | 0,4         |                          | 0,3                   | 0,3          | 1,0         |

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. (niebadane)**

|                                                       | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem       |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży                                | 45,5        | 0,1                      | 2,4                   |              | 48,0        |
| Koszty działalności                                   | (18,1)      | 0,0                      | (2,3)                 |              | (20,4)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                      | <b>27,4</b> | <b>0,1</b>               | <b>0,1</b>            |              | <b>27,6</b> |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                    | (6,2)       | (0,5)                    | (0,2)                 | (2,3)        | (9,2)       |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 9,9         |                          |                       |              | 9,9         |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych  | 0,3         |                          |                       |              | 0,3         |
| Pozostałe przychody                                   | 7,1         | 0,2                      |                       | 0,8          | 8,1         |
| Pozostałe koszty                                      | (4,3)       | (0,3)                    | (0,3)                 |              | (4,9)       |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>               | <b>34,2</b> | <b>(0,5)</b>             | <b>(0,4)</b>          | <b>(1,5)</b> | <b>31,8</b> |

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|                                                             |             |              |              |             |               |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Przychody finansowe                                         | 0,2         |              |              | 1,7         | <b>1,9</b>    |
| Koszty finansowe                                            | (8,2)       |              |              | (2,1)       | <b>(10,3)</b> |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |              |              | (0,7)       | <b>(0,7)</b>  |
| Podatek dochodowy                                           | (5,0)       | 0,1          | 0,1          | (1,6)       | <b>(6,4)</b>  |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>35,6</b> | <b>(0,9)</b> | <b>(0,4)</b> | <b>(18)</b> | <b>16,3</b>   |
| Nakłady inwestycyjne                                        | 8,4         |              |              |             | <b>8,4</b>    |
| Amortyzacja                                                 | 0,2         |              | 0,2          | 0,2         | <b>0,6</b>    |

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. (niebadane)**

|                                                             | Najem       | Działalność deweloperska | Pozostała działalność | Niealokowane | Razem         |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                                      | 41,3        | 0,1                      | 2,4                   |              | <b>43,8</b>   |
| Koszty działalności                                         | (18,4)      |                          | (2,0)                 |              | <b>(20,4)</b> |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                            | <b>22,9</b> | <b>0,1</b>               | <b>0,4</b>            |              | <b>23,4</b>   |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                          | (5,6)       | (0,6)                    |                       | (1,0)        | <b>(7,2)</b>  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych       | (10,9)      |                          |                       |              | <b>(10,9)</b> |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych        | 0,0         |                          |                       |              | <b>0,0</b>    |
| Pozostałe przychody                                         | 3,5         |                          |                       | 1,0          | <b>4,5</b>    |
| Pozostałe koszty                                            | (0,7)       | (0,4)                    |                       | (1,1)        | <b>(2,2)</b>  |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                     | <b>9,2</b>  | <b>(0,9)</b>             | <b>0,4</b>            | <b>(1,1)</b> | <b>7,6</b>    |
| Przychody finansowe                                         |             |                          |                       | 0,7          | <b>0,7</b>    |
| Koszty finansowe                                            |             |                          |                       | (4,0)        | <b>(4,0)</b>  |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych |             |                          |                       | 2,3          | <b>2,3</b>    |
| Podatek dochodowy                                           |             |                          |                       | (1,4)        | <b>(1,4)</b>  |
| <b>Wynik segmentu</b>                                       | <b>9,2</b>  | <b>(0,9)</b>             | <b>0,4</b>            | <b>0</b>     | <b>5,2</b>    |
| Nakłady inwestycyjne                                        | 6,3         |                          |                       |              | <b>6,3</b>    |
| Amortyzacja                                                 | 0,1         |                          | 0,1                   | 0,1          | <b>0,3</b>    |

**7. Nieruchomości inwestycyjne**

| Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych                                            | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                      | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                                      | <b>2 320,7</b>                | <b>2 270,2</b>                |
| Wpływ zastosowania MSSF 16                                                           | 249,0                         | 0,0                           |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych                                                 | 151,2                         | 0,6                           |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne                                                | 20,3                          | 23,9                          |
| Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów                                        | (1,8)                         | 0,0                           |
| Rozliczenie kosztów aranżacji                                                        | (8,4)                         | (6,1)                         |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                | 25,7                          | 16,8                          |
| Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych                                     | (32,2)                        | (17,5)                        |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu          | 7,2                           | 0,0                           |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny                        | 4,3                           | 2,2                           |
| Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 0,0                           | 14,1                          |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                                         | <b>2 736,0</b>                | <b>2 304,2</b>                |



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik                                                                                                   | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                               | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych                                                                                 | 127,6                         | 119,5                         |
| Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych                 | (51,2)                        | (53,9)                        |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                                                                                         | 25,7                          | 16,8                          |
| 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)                        |
| <b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>                                                                                           | <b>102,4</b>                  | <b>82,4</b>                   |

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zakończonym 30 września 2019 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

#### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z realizacją deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 9M 2019: 6,9 mln PLN, 9M 2018: 7,1 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9M 2019: 13,4 mln PLN, 9M 2018: 16,8 mln PLN.

#### Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej

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

przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wpływu zabezpieczenia w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych” w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w kwocie 6,9 mln PL

#### Zakup nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie oraz nieruchomości inwestycyjne w Warszawie przy ulicy Branickiego. Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 30,8 mln EUR. W celu realizacji transakcji, Spółka zależna PHN Wilanów pozyskała częściowe finansowanie zewnętrzne.

#### Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

W okresie 9 miesięcy 2019 uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomość tę Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

|                                       | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>       | <b>56,4</b>                   | <b>47,4</b>                   |
| Wpływ zastosowania MSSF 16            | 5,1                           | 0,0                           |
| Nabycie                               | 5,5                           | 3,6                           |
| Amortyzacja                           | (1,4)                         | (1,0)                         |
| Zmiana odpisu aktualizującego wartość | 0,0                           | 0,7                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>          | <b>65,6</b>                   | <b>50,7</b>                   |

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2019 roku wyniosła: 50,2 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła: 45,6 mln PLN.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

|                                 | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                 | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b> | <b>12,9</b>                   | <b>5,7</b>                    |
| Udział w zyskach                | 5,3                           | 5,1                           |
| Nabycie                         | 1,1                           | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>    | <b>19,3</b>                   | <b>10,8</b>                   |

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia

30 września 2019 roku i na dzień 30 września 2019 roku przedstawiają się następująco:

|                                          | Aktywa       | Kapitał własny | Zobowiązania | Przychody   | Zysk        | Udział Grupy w zysku |
|------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|
| Parzniew Logistics Center Infrastructure | 4,1          | (0,5)          | 4,6          | 0,0         | 0,0         | 0,0                  |
| Parzniew Logistics Center 1              | 187,1        | 35,8           | 151,3        | 11,5        | 10,0        | 5,0                  |
| SPV 21                                   | 24,8         | 2,9            | 21,9         | 0,0         | 0,6         | 0,3                  |
| <b>Razem</b>                             | <b>216,0</b> | <b>38,2</b>    | <b>177,8</b> | <b>11,5</b> | <b>10,6</b> | <b>5,3</b>           |

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 września 2019 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2018 roku:

1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 35,2 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 38,3 mln PLN).

## 11. Pozostałe aktywa trwałe

| Struktura pozostałych aktywów trwałych           | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów | 8,8                           | 12,1                       |
| Kaucje przekazane                                | 0,0                           | 0,3                        |
| Prowizja za pośrednictwo w wynajmie              | 0,2                           | 0,3                        |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych       | 0,0                           | 0,0                        |
| Pozostałe                                        | 0,6                           | 0,3                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                     | <b>9,6</b>                    | <b>13,0</b>                |

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

| Struktura zapasów                                          | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Grunty                                                     | 60,6                          | 60,6                       |
| Produkcja w toku                                           | 140,6                         | 70,8                       |
| Wyroby gotowe                                              | 0,2                           | 0,2                        |
| Ujawnienie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16 | 16,5                          | 0,0                        |
| <b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>  | <b>217,9</b>                  | <b>131,6</b>               |

| Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego         | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                      | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                      | <b>131,6</b>                  | <b>78,8</b>                   |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 16</b> | <b>143,1</b>                  |                               |
| Nakłady na budowę                                    | 69,8                          | 35,9                          |
| Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16        | 5,0                           | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                         | <b>217,9</b>                  | <b>114,7</b>                  |

### 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

| Struktura należności                          | 30 września 2019<br>niebadane |             |              | 31 grudnia 2018<br>zbadane |             |              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
|                                               | Razem                         | Finansowe   | Niefinansowe | Razem                      | Finansowe   | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa     | 63,4                          | 14,4        | 49,0         | 40,1                       | 17,2        | 22,9         |
| Należności handlowe                           | 12,4                          | 12,4        | 0,0          | 10,7                       | 10,7        | 0,0          |
| Należności publicznoprawne                    | 34,8                          | 0,0         | 34,8         | 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          | 34,8                          | 0,0         | 34,8         | 3,9                        | 0,0         | 3,9          |
| Przedpłaty                                    | 9,3                           | 0,0         | 9,3          | 10,1                       | 0,0         | 10,1         |
| Rozliczanie z góry zapłaconego PWUG           | 0,0                           | 0,0         | 0,0          | 0,0                        | 0,0         | 0,0          |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe          | 4,9                           | 0,0         | 4,9          | 2,6                        | 0,0         | 2,6          |
| Pozostałe należności                          | 2,0                           | 2,0         | 0,0          | 6,5                        | 6,5         | 0,0          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego       | 0,7                           | 0,0         | 0,7          | 0,4                        | 0,0         | 0,4          |
| <b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b> | <b>64,1</b>                   | <b>14,4</b> | <b>49,7</b>  | <b>40,5</b>                | <b>17,2</b> | <b>23,3</b>  |

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

| Struktura środków pieniężnych                           | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:              | 141,3                         | 67,4                       |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 79,4                          | 19,9                       |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe                        | 73,9                          | 46,9                       |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                            | <b>215,2</b>                  | <b>114,3</b>               |

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

| Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu              | 9 miesięcy zakończonych       |                               | 3 miesiące zakończonych       |                               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                    | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych | 0,0                           | (0,7)                         | 0,0                           | 0,0                           |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny      | (4,3)                         | (2,2)                         | 0,0                           | (2,2)                         |
| Zysk/strata z tytułu działalności inwestycyjnej                    | (0,3)                         | 0,0                           | (0,4)                         | 0,0                           |
| Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych                       | (0,2)                         | 0,0                           | (0,2)                         | 0,0                           |
| <b>Razem</b>                                                       | <b>(4,8)</b>                  | <b>(2,9)</b>                  | <b>(0,6)</b>                  | <b>(2,2)</b>                  |

| Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 9 miesięcy zakończonych       |                               | 3 miesiące zakończonych       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                               | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Zmiana stanu zapasów                                                          | (69,8)                        | (35,9)                        | (24,8)                        | (18,9)                        |
| Zmiana stanu należności                                                       | (25,5)                        | (26,9)                        | (29,9)                        | (15,2)                        |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów                                              | 5,7                           | 2,2                           | 0,6                           | (3,1)                         |
| Zmiana stanu zobowiązań                                                       | 140,4                         | 66,1                          | 64,7                          | 42,7                          |
| Zmiana stanu rezerw                                                           | (7,7)                         | 8,8                           | (13,5)                        | 1,9                           |
| <b>Razem</b>                                                                  | <b>43,1</b>                   | <b>14,3</b>                   | <b>(2,9)</b>                  | <b>7,4</b>                    |

## 15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

|                                                 | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                 | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                 | <b>0,0</b>                    | <b>23,4</b>                   |
| Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych | 0,0                           | (14,1)                        |
| Zbycie                                          | 0,0                           | (9,3)                         |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                    | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                    |

## 16. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań                              | 30 września 2019<br>niebadane |                |              | 31 grudnia 2018<br>zbadane |              |              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|
|                                                   | Razem                         | Finansowe      | Niefinansowe | Razem                      | Finansowe    | Niefinansowe |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>               |                               |                |              |                            |              |              |
| Kredyty                                           | 186,1                         | 186,1          | 0,0          | 149,5                      | 149,5        | 0,0          |
| Obligacje                                         | 2,1                           | 2,1            | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Leasing                                           | 17,2                          | 17,2           | 0,0          | 0,1                        | 0,1          | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej                        | 0,1                           | 0,1            | 0,0          | 0,1                        | 0,1          | 0,0          |
| Prawo użytkowania wieczystego                     | 17,1                          | 17,1           | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 66,8                          | 63,8           | 3,0          | 47,2                       | 43,7         | 3,5          |
| Zobowiązania handlowe                             | 31,6                          | 31,6           | 0,0          | 23,5                       | 23,5         | 0,0          |
| Zobowiązania inwestycyjne                         | 1,2                           | 1,2            | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Depozyty najemców                                 | 16,0                          | 16,0           | 0,0          | 11,2                       | 11,2         | 0,0          |
| Zobowiązania publicznoprawne                      | 3,0                           | 0,0            | 3,0          | 3,5                        | 0,0          | 3,5          |
| Kaucje podwykonawców robót budowlanych            | 10,3                          | 10,3           | 0,0          | 6,3                        | 6,3          | 0,0          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe            | 4,7                           | 4,7            | 0,0          | 2,7                        | 2,7          | 0,0          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego         | 1,3                           | 0,0            | 1,3          | 0,8                        | 0,0          | 0,8          |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską    | 183,7                         | 0,0            | 183,7        | 63,9                       | 0,0          | 63,9         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>         | <b>457,2</b>                  | <b>269,2</b>   | <b>188,0</b> | <b>261,5</b>               | <b>193,3</b> | <b>68,2</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                |                               |                |              |                            |              |              |
| Kredyty                                           | 375,8                         | 375,8          | 0,0          | 378,6                      | 378,6        | 0,0          |
| Obligacje                                         | 160,0                         | 160,0          | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Leasing                                           | 258,1                         | 258,1          | 0,0          | 0,1                        | 0,1          | 0,0          |
| Leasing floty samochodowej                        | 0,1                           | 0,1            | 0,0          | 0,1                        | 0,1          | 0,0          |
| Prawo użytkowania wieczystego                     | 258,0                         | 258,0          | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Pozostałe                                         | 4,1                           | 4,1            | 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            | 0,0                           | 0,0            | 0,0          | 0,0                        | 0,0          | 0,0          |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych        | 4,0                           | 4,0            | 0,0          | 2,5                        | 2,5          | 0,0          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>          | <b>798,0</b>                  | <b>798,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>381,3</b>               | <b>381,3</b> | <b>0,0</b>   |
| <b>Zobowiązania razem</b>                         | <b>1 255,2</b>                | <b>1 067,2</b> | <b>188,0</b> | <b>642,8</b>               | <b>574,6</b> | <b>68,2</b>  |

## 17. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji

Na dzień 30 września 2019 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (561,9 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (162,1 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

24 kwietnia 2019 r. Grupa ustanowiła siedmioletni program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1.000.000.000 PLN w każdym momencie trwania programu. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku Grupa

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku 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.

| Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                       | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                       | <b>528,1</b>                  | <b>506,1</b>                  |
| Zaciągnięcie kredytu, emisja obligacji                | 235,7                         | 28,3                          |
| Odsetki naliczone                                     | 11,5                          | 8,4                           |
| Splata kapitału                                       | (50,8)                        | (14,2)                        |
| Splata odsetek                                        | (9,5)                         | (8,4)                         |
| Niezrealizowane różnice kursowe                       | 8,9                           | 10,3                          |
| Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie               | 0,1                           | 0,2                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                          | <b>724,0</b>                  | <b>530,7</b>                  |

| Struktura walutowa zadłużenia | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Kredyty</b>                |                               |                            |
| EUR                           | 490,6                         | 426,2                      |
| PLN                           | 233,4                         | 101,9                      |
| <b>Zadłużenie razem</b>       | <b>724,0</b>                  | <b>528,1</b>               |

## 18. Leasing

| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu                           | 9 miesięcy zakończone         |                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                     | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b>                                     | <b>265,8</b>                  | <b>0,3</b>                    |
| Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych | 12,8                          | 0,0                           |
| Dokonane płatności z tytułu leasingu                                | (11,0)                        | (0,1)                         |
| Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku                            | 7,7                           | 0,0                           |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                                        | <b>275,3</b>                  | <b>0,2</b>                    |

| Struktura zobowiązań z tytułu leasingu | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów  | 275,1                         | 0,0                        |
| Leasing floty samochodowej             | 0,2                           | 0,2                        |
| <b>Zadłużenie razem</b>                | <b>275,3</b>                  | <b>0,2</b>                 |

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy

2019 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 119,8 mln PLN.

## 20. Rezerwy

| Rezerwa                                                                           | 30 września 2019<br>niebadane |                    |                     | 31 grudnia 2018<br>zbadane |                    |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                   | Razem                         | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe | Razem                      | Długo<br>terminowe | Krótko<br>terminowe |
| Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich | 30,4                          | 15,5               | 14,9                | 30,4                       | 15,5               | 14,9                |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej                 | 7,7                           | 0,0                | 7,7                 | 18,8                       | 0,0                | 18,8                |
| Odprawy dla zwalnianych pracowników                                               | 0,4                           | 0,0                | 0,4                 | 0,4                        | 0,0                | 0,4                 |
| Świadczenia pracownicze                                                           | 0,4                           | 0,4                | 0,0                 | 0,4                        | 0,4                | 0,0                 |
| Pozostałe                                                                         | 23,4                          | 0,0                | 23,4                | 19,9                       | 0,0                | 19,9                |
| <b>Razem</b>                                                                      | <b>62,3</b>                   | <b>15,9</b>        | <b>46,4</b>         | <b>69,9</b>                | <b>15,9</b>        | <b>54,0</b>         |

## 21. Kapitał podstawowy

|                                                         | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Liczba akcji na 1 stycznia                              | 46 828 876                    | 46 814 672                 |
| Emisja akcji                                            | 0                             | 14 204                     |
| <b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b> | <b>46 828 876</b>             | <b>46 828 876</b>          |

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

## 22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 753,3 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 119,2 mln PLN.

## 23. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał z aktualizacji wyceny składał 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 3,0 mln PLN oraz efektu wpływu instrumentów zabezpieczających na pozostałe całkowite dochody 0,1 mln PLN.

## 24. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2019 roku w kwocie 123,0 mln PLN zwiększyły się z poziomu 111,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2019 roku zysku netto w kwocie 43,5 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,5 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 25. Przychody z działalności operacyjnej

| Przychody z działalności operacyjnej              | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                   | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Przychody z najmu                                 | 127,6                         | 119,5                         | 45,5                          | 41,3                          |
| Przychody z działalności deweloperskiej           | 0,2                           | 0,1                           | 0,1                           | 0,1                           |
| Przychody z pozostałych działalności              | 6,3                           | 6,4                           | 2,4                           | 2,4                           |
| <i>Działalność hotelowa</i>                       | 5,7                           | 5,5                           | 2,1                           | 1,5                           |
| <i>Pozostałe</i>                                  | 0,6                           | 0,9                           | 0,3                           | 0,9                           |
| <b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b> | <b>134,1</b>                  | <b>126,0</b>                  | <b>48,0</b>                   | <b>43,8</b>                   |

| Pozostałe przychody                                                | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                    | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                     | 0,0                           | 0,1                           | 0,0                           | 0,1                           |
| Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych | 0,0                           | 0,7                           | 0,0                           |                               |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny      | 4,3                           | 2,2                           | 0,0                           | 2,2                           |
| Odszkodowania                                                      | 6,7                           | 0,4                           | 5,8                           | 0,2                           |
| Aktualizacja wartości należności                                   | 3,2                           | 1,7                           | 1,6                           | 0,6                           |
| Bezumowne korzystanie z nieruchomości                              | 1,2                           | 1,0                           | 0,4                           | 0,3                           |
| Rozwiązane pozostałych rezerw                                      | 0,8                           | 1,1                           | 0,0                           | 1,1                           |
| Zmiana struktury odliczenia podatku VAT                            | 0,0                           | 0,2                           | 0,0                           | 0                             |
| Pozostałe                                                          | 0,6                           | 0,3                           | 0,3                           | 0                             |
| <b>Pozostałe przychody razem</b>                                   | <b>16,8</b>                   | <b>7,7</b>                    | <b>8,1</b>                    | <b>4,5</b>                    |



## 26. Koszty działalności operacyjnej

| Koszty działalności operacyjnej              | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                              | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Koszty utrzymania nieruchomości              | 51,2                          | 53,9                          | 18,1                          | 18,4                          |
| Koszty działalności deweloperskiej           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Koszty pozostałych działalności              | 6,3                           | 5,3                           | 2,3                           | 2,0                           |
| <i>Działalność hotelowa</i>                  | 5,5                           | 5,2                           | 1,9                           | 1,9                           |
| <i>Pozostałe</i>                             | 0,8                           | 0,1                           | 0,4                           | 0,1                           |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b> | <b>57,5</b>                   | <b>59,2</b>                   | <b>20,4</b>                   | <b>20,4</b>                   |

| Pozostałe koszty                                                  | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                   | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Aktualizacja wartości należności i aktywów niefinansowych         | 6,5                           | 3,3                           | 3,2                           | 1,5                           |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 4,4                           | 4,0                           | 0,4                           | 0,6                           |
| Zmiana struktury odliczenia podatku VAT                           | 0,2                           | 0,0                           | 0,2                           | 0,0                           |
| Pozostałe                                                         | 1,5                           | 0,4                           | 1,1                           | 0,1                           |
| <b>Pozostałe koszty razem</b>                                     | <b>12,6</b>                   | <b>7,7</b>                    | <b>4,9</b>                    | <b>2,2</b>                    |

## 27. Koszty według rodzaju

| Grupa bez działalności deweloperskiej                 | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                       | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Amortyzacja                                           | 1,4                           | 1,0                           | 0,6                           | 0,3                           |
| Zużycie materiałów i energii                          | 10,5                          | 9,6                           | 3,1                           | 2,7                           |
| Usługi obce                                           | 39,0                          | 32,7                          | 14,3                          | 11,9                          |
| Podatki i opłaty                                      | 13,6                          | 20,4                          | 4,9                           | 6,7                           |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 17,7                          | 15,7                          | 5,7                           | 5,1                           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | 0,6                           | 0,6                           | 0,2                           | 0,3                           |
| Zmiana stanu produktów                                | 0,0                           | 0,0                           | 0,3                           | 0,0                           |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>          | <b>82,8</b>                   | <b>80,0</b>                   | <b>29,1</b>                   | <b>27,0</b>                   |
| Koszty administracyjne                                | (24,2)                        | (20,0)                        | (8,2)                         | (6,3)                         |
| Koszty sprzedaży                                      | (1,1)                         | (0,8)                         | (0,5)                         | (0,3)                         |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                         | <b>57,5</b>                   | <b>59,2</b>                   | <b>20,4</b>                   | <b>20,4</b>                   |

| Działalność deweloperska                              | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                       | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Usługi obce                                           | 71,3                          | 0,0                           | 25,6                          | (17,2)                        |
| Podatki i opłaty                                      | 0,9                           | 36,0                          | 0,3                           | 34,7                          |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 0,0                           | 2,0                           | 0,0                           | 2,0                           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | 0,2                           | 0,0                           | 0,2                           | 0,0                           |
| Zmiana stanu produktów                                | (70,3)                        | (35,9)                        | (25,6)                        | (18,9)                        |
| <b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>          | <b>2,1</b>                    | <b>2,1</b>                    | <b>0,5</b>                    | <b>0,6</b>                    |
| Koszty administracyjne                                | (0,5)                         | (0,5)                         | (0,2)                         | (0,1)                         |
| Koszty sprzedaży                                      | (1,6)                         | (1,6)                         | (0,3)                         | (0,5)                         |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                         | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                    |

**28. Przychody i koszty finansowe**

| Przychody finansowe                       | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                           | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Przychody odsetkowe                       | 2,1                           | 1,1                           | 1,0                           | 0,3                           |
| <i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>   | 0,8                           | 0,4                           | 0,5                           | 0,1                           |
| <i>Inne odsetki</i>                       | 1,3                           | 0,7                           | 0,5                           | 0,2                           |
| Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych | 0,2                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Wycena instrumentów finansowych           | 0,3                           | 0,5                           | (0,8)                         | 0,2                           |
| Różnice kursowe                           | 2,0                           | 0,4                           | 1,7                           | 0,2                           |
| <b>Przychody finansowe razem</b>          | <b>4,6</b>                    | <b>2,0</b>                    | <b>1,9</b>                    | <b>0,7</b>                    |

| Koszty finansowe                               | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Koszty finansowania                            | 19,8                          | 9,0                           | 7,1                           | 3,0                           |
| <i>Kredyty i pożyczki</i>                      | 9,4                           | 9,0                           | 2,6                           | 3,0                           |
| <i>Leasing finansowy</i>                       | 8,3                           | 0,0                           | 2,9                           | 0,0                           |
| <i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i> | 2,1                           | 0,0                           | 1,6                           | 0,0                           |
| Odsetki od przeterminowanych zobowiązań        | 0,0                           | 0,4                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Wycena instrumentów finansowych                | 2,0                           | 0,4                           | 0,2                           | (0,7)                         |
| Różnice kursowe                                | 3,9                           | 1,6                           | 3,0                           | 1,6                           |
| Pozostałe koszty finansowe                     | 0,6                           | 0,4                           | 0,0                           | 0,1                           |
| <b>Koszty finansowe razem</b>                  | <b>26,3</b>                   | <b>11,8</b>                   | <b>10,3</b>                   | <b>4,0</b>                    |

**29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej**

|                          | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                          | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Podatek bieżący          | (6,6)                         | (7,2)                         | (2,7)                         | (4,2)                         |
| Podatek odroczony        | (5,7)                         | (0,4)                         | (3,7)                         | 2,8                           |
| <b>Podatek dochodowy</b> | <b>(12,3)</b>                 | <b>(7,6)</b>                  | <b>(6,4)</b>                  | <b>(1,4)</b>                  |

|                                                                                                                                     | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                     | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Zysk brutto                                                                                                                         | 56,1                          | 45,5                          | 22,7                          | 6,6                           |
| <b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>                                                                                 | <b>(10,6)</b>                 | <b>(8,6)</b>                  | <b>(4,3)</b>                  | <b>(1,2)</b>                  |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych                                                                                | 1,0                           | 1,0                           | (0,1)                         | 0,5                           |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)                                                                  | (1,7)                         | (0,3)                         | (0,9)                         | (0,1)                         |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym                                                            | 0,0                           | (0,2)                         | 0,0                           | (0,1)                         |
| Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego                                                                             | 0,0                           | (0,2)                         | 0,0                           | (0,1)                         |
| Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego, rozliczenie strat podatkowych | 0,8                           | 2,1                           | (1,0)                         | 0,0                           |
| Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych                                                                           | (1,8)                         | (1,4)                         | (0,1)                         | (0,4)                         |
| <b>Podatek dochodowy</b>                                                                                                            | <b>(12,3)</b>                 | <b>(7,6)</b>                  | <b>(6,4)</b>                  | <b>(1,4)</b>                  |

W III kwartale 2019 roku Zarząd dokonał korekty wartości aktywa na podatek odroczony w kwocie 2,9 mln PLN, w związku z brakiem możliwości rozliczenia części strat podatkowych z lat ubiegłych.

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonej w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco dokonuje analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie

identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważyć ich wpływ na podatek odroczone, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazuje konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego z tego tytułu. Niemniej jednak w ocenie Zarządu

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

### 30. Zysk na jedną akcję

| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                               | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)                                                         | 43,5                          | 37,7                          | 16,2                          | 5,2                           |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)                                                            | 46,8                          | 46,8                          | 46,8                          | 46,8                          |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)                                                       | 0,93 PLN                      | 0,81 PLN                      | 0,35 PLN                      | 0,12 PLN                      |

### 31. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

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

#### a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

| Przychody ze sprzedaży towarów i usług | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                        | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| <b>Przychody od Skarbu Państwa</b>     | <b>34,3</b>                   | <b>13,3</b>                   | <b>11,8</b>                   | <b>4,8</b>                    |

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|                                                         | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                         | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej | 1,4                           | 1,0                           | 0,6                           | 0,3                           |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych   | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           | 0,0                           |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej  | 0,3                           | 0,3                           | 0,1                           | 0,1                           |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych    | 0,2                           | 0,2                           | 0,1                           | 0,1                           |
| <b>Razem</b>                                            | <b>1,9</b>                    | <b>1,5</b>                    | <b>0,8</b>                    | <b>0,5</b>                    |

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

25 marca 2019 r. 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.

**33. Zdarzenia po dniu bilansowym**

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

---

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 20 listopada 2019 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

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO  
RAPORTU KWARTALNEGO  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 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 ok. 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 668 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.

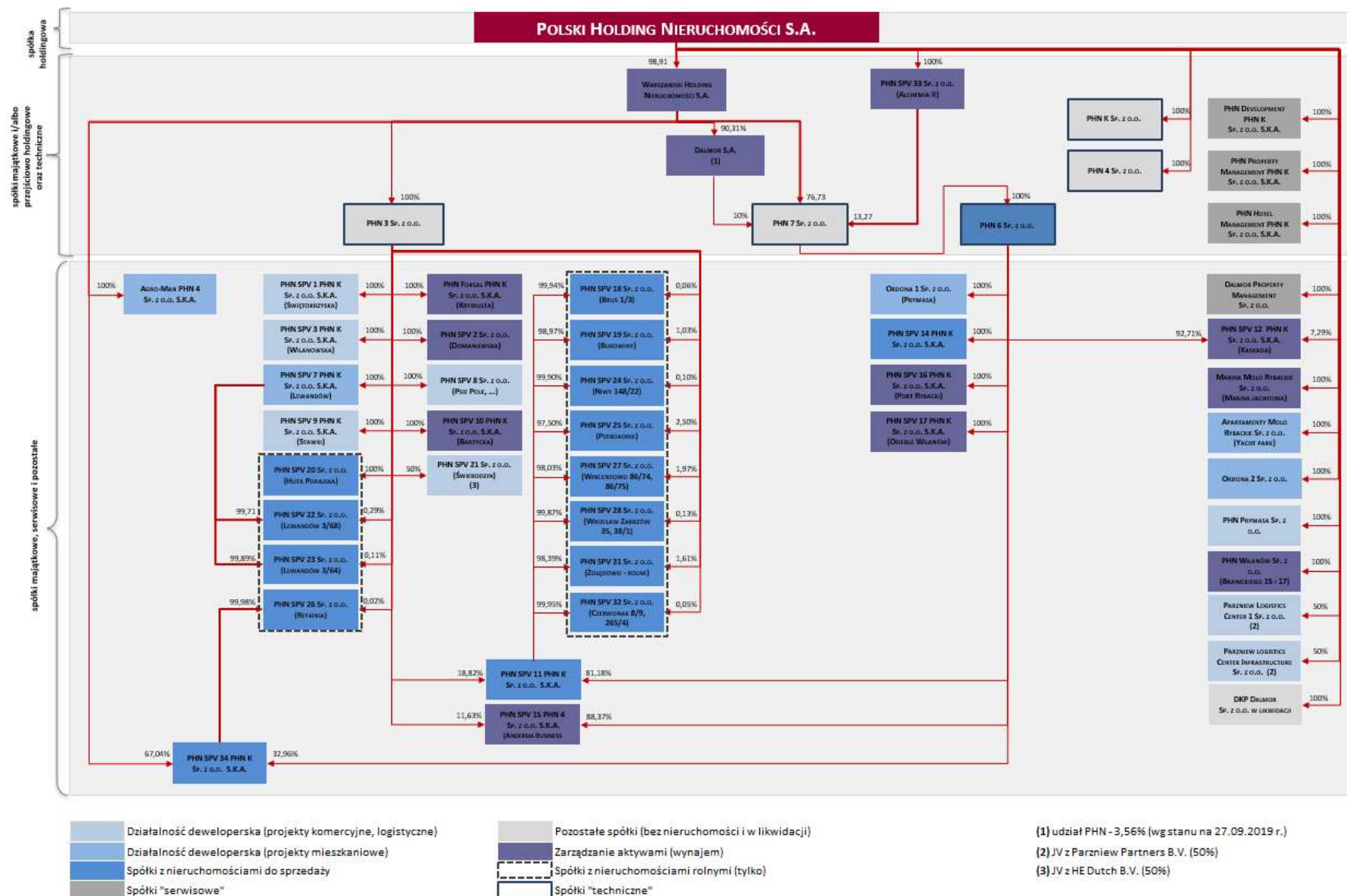
**O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.**

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

**Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności**

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

## 2. Struktura Grupy Kapitałowej



### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa

Na dzień 30 września 2019 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 668 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 145,9 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

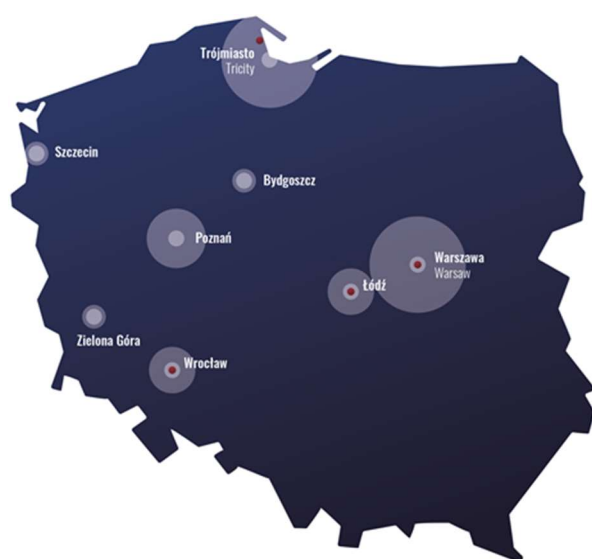
przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółkach współzależnych na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 19,3 mln PLN.

Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 103,7 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nieruchomości pozostające w portfelu        | 33 nieruchomości o wartości godziwej 1 423,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 388,4 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,0 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji | 28 nieruchomości o wartości godziwej 200,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 188,7 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,7 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Projekty komercyjne                         | 18 nieruchomości o wartości godziwej 635,8 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 635,8 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,4 mln PLN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Projekty mieszkaniowe                       | 31 nieruchomości o wartości godziwej 283,1 mln PLN, na których zrealizowano, są realizowane lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,7 mln PLN, w tym 1 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,1 mln PLN;</li> <li>• 27 nieruchomości, na których planuje się lub są realizowane projekty o wartości godziwej 281,1 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 133,4 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,6 mln PLN oraz w zapasach w wartości 213,8 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości);</li> <li>• 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,0 mln PLN.</li> </ul> |
| Nieruchomości na sprzedaż                   | 30 nieruchomości o wartości godziwej 124,8 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

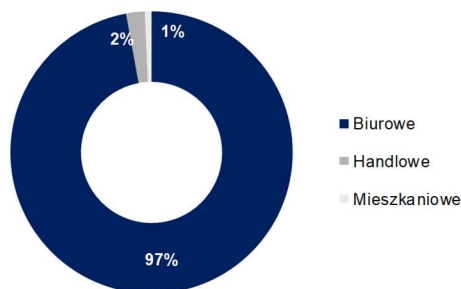
Na dzień 30 września 2019 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 328,3 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 września 2019 roku wyniósł 24,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny

użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 182,4 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 8,5%.

### Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni

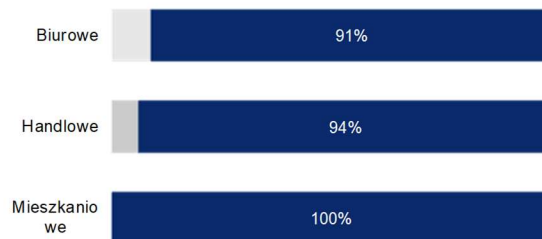
% całości GLA



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

### Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu

% powierzchni



■ Pustostany ■ Powierzchnia wynajęta

## Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 66,2 mln PLN, w tym z segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 64,1 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 2,6 mln PLN,

segmentu projekty komercyjne – 2,3 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,1 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 1,6 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 1 945,4 mln PLN.

### 3.1 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Grupa kupiła 2 nieruchomości biurowe przy ul. Branickiego 15 i 17 oraz 2 lokale mieszkalne przy ul. Polnej 48 w Warszawie (zwiększenie udziału Grupy w nieruchomości - Grupa jest właścicielem części mieszkań). Ponadto Grupa nabyła 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.

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

\* 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.

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

punkt 3.1. "Zastosowanie MSSF 16 Leasing" niniejszego raportu kwartalnego.

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

## 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 morskimi. W pozostałych lokalizacjach są to

średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

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

## 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

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

## 4.3 Rynek hotelowy

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

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

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Rynek nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2019 roku znajdował się w fazie wysokiej aktywności najemców zainteresowanych powierzchnią biurową do wynajęcia od zaraz, we wszystkich klasach powierzchni. Duże zainteresowanie ze strony najemców obserwowano także w segmencie magazynowym.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 9 miesięcy 2019 roku 73,9 mln PLN i była wyższa o 22,7 mln PLN (44%) względem analogicznego okresu ubiegłego roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowanie za wady na nieruchomościach Grupy, zmianę rezerwy na odszkodowanie w działalności deweloperskiej i zmianę statusu prawnego nieruchomości) wyniosła 50,0 mln PLN i była wyższa o 4,5 mln PLN (10%) względem ubiegłego roku.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa zatrudniała 145 osób.

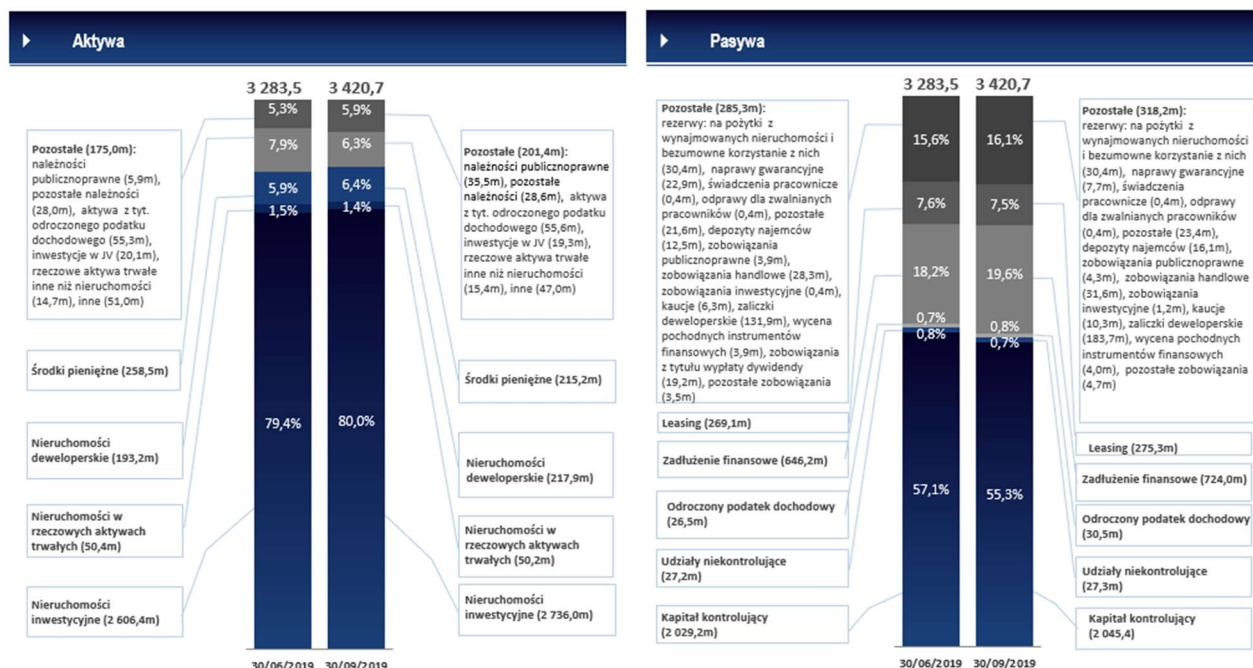
### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

- ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- ✓ zmiany kursu euro względem złotego.
- 2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
  - ✓ poziom kosztów administracyjnych,
  - ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
  - ✓ realizacja nowych projektów,
  - ✓ sprzedaż nieruchomości,
  - ✓ podatek dochodowy.

## 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku ich wartość wzrosła o 415,2 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,
- ✓ nabycia nieruchomości inwestycyjnych (151,2 mln PLN),
- ✓ zmiany ich wartości (25,7 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (13,4 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (6,9 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-8,5 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (-7,2 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z aktywów mających nieuregulowany status prawny (4,3 mln PLN),
- ✓ utraty kontroli w związku ze zbyciem udziałów w jednostce zależnej (-1,8 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku o kwotę 9,2 mln PLN w związku z:

- ✓ zastosowaniem MSSF 16 do prawa wieczystego użytkowania gruntów wykorzystywanych do prowadzonej działalności operacyjnej i powiązanych z budynkami użytkowymi przez Grupę na własne potrzeby w kwocie 5,1 mln PLN,
- ✓ poniesieniem nakładów i nabyciem środków trwałych w kwocie 5,5 mln PLN
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 1,4 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku o 2,0 mln PLN głównie z tytułu zmniejszenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku zwiększyły się o 210,8 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 86,3 mln PLN w związku z budową deweloperskich projektów mieszkaniowych w kwocie 70,3 oraz zastosowania MSSF 16, w wyniku którego zapasy wzrosły o 16,0 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 100,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych o 23,3 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,3 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku wzrosła o 24,3 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (43,5 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zwiększenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,1 mln PLN).

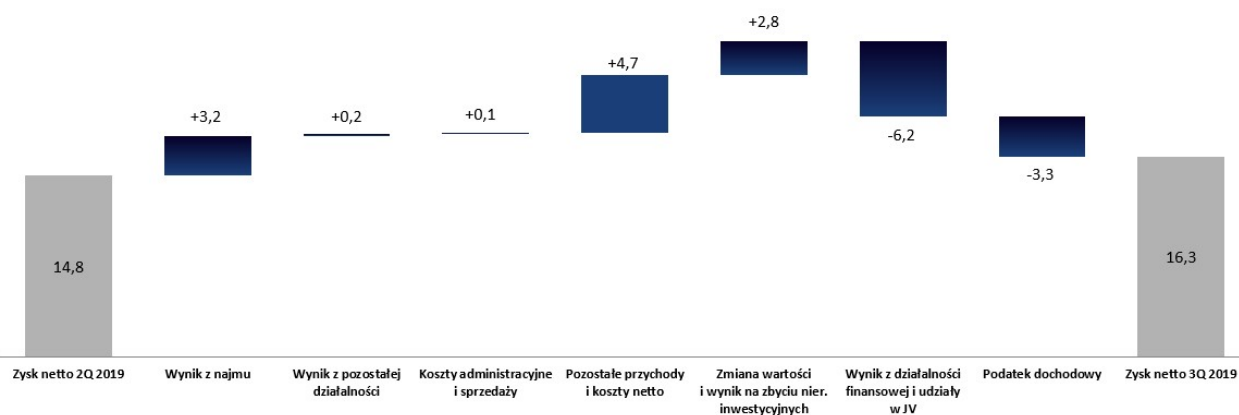


## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

|                                                                                                                                         |   |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2019 roku wzrósł o 424,4 mln PLN głównie w wyniku: | ✓ | zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (119,8 mln PLN),              |
| ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu emisji obligacji i kredytów bankowych (157,2 mln PLN),                                                | ✓ | zwiększenia poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (38,7 mln PLN),       |
| ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu (258,0 mln PLN) w efekcie zastosowania MSSF 16,                                              | ✓ | zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (19,6 mln PLN),                                          |
| ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7,7 mln PLN),                                              | ✓ | zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (17,1 mln PLN) w związku z zastosowaniem MSSF 16, |
| ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,5 mln PLN),                                                            | ✓ | zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (7,6 mln PLN),                                       |
| Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 188,1 mln PLN głównie w wyniku netto:                                               |   | zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,5 mln PLN)                          |

### 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



W III kwartale 2019 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 16,3 mln PLN. Wynik był o 1,5 mln PLN wyższy niż w II kwartale 2019 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 3,2 mln PLN głównie w efekcie nabycia na początku III kwartału 2019 roku generujących przychody z najmu nieruchomości na Wilanowie,
- ✓ wyższego wyniku z pozostałej działalności o 0,2 mln PLN, w efekcie niższych kosztów działalności,
- ✓ poniesienia niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,1 mln PLN,
- ✓ dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w III kwartale 2019 roku wyższy o 2,5 mln PLN w stosunku do II kwartału 2019 roku) oraz zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,3 mln PLN,
- ✓ wyższego o 4,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych: w

III kwartale w pozostałych przychodach: odszkodowania za wady na nieruchomościach Grupy w kwocie 4,9 mln PLN, w pozostałych kosztach: zmiany struktury rozliczenia podatku VAT w kwocie 0,2 mln PLN, zawiązania rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,3 mln PLN, w II kwartale 2019 roku PLN zawiązania rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,9 mln PLN, rozwiązania rezerw w kwocie 0,8 mln, skompensowanych zmianą netto odpisów na należności w kwocie 0,2 mln PLN,

- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 0,5 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów finansowych od wyemitowanych obligacji przez spółkę PHN, skompensowanych wyższymi przychodami odsetkowymi,
- ✓ niższego o 5,7 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie spadku wyniku finansowego spółek JV,
- ✓ niższego podatku dochodowego o 3,3 mln PLN

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

| <b>EBITDA na działalności kontynuowanej</b>                                  | <b>3Q 2019</b> | <b>2Q 2019</b> | <b>3Q 2018</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                       | 48,0           | 43,0           | 43,8           |
| Koszty działalności                                                          | (20,4)         | (18,8)         | (20,4)         |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                             | <b>27,6</b>    | <b>24,2</b>    | <b>23,4</b>    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                           | (9,2)          | (9,3)          | (7,2)          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                              | <b>18,4</b>    | <b>14,9</b>    | <b>16,2</b>    |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu      | 10,2           | 7,4            | (10,9)         |
| Pozostałe przychody                                                          | 8,1            | 3,9            | 4,5            |
| Pozostałe koszty                                                             | (4,9)          | (5,4)          | (2,2)          |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                      | <b>31,8</b>    | <b>20,8</b>    | <b>7,6</b>     |
| Amortyzacja                                                                  | 0,6            | 0,4            | 0,3            |
| <b>EBITDA</b>                                                                | <b>32,4</b>    | <b>21,2</b>    | <b>7,9</b>     |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu      | (10,2)         | (7,4)          | 10,9           |
| Odszkodowania                                                                | (4,9)          | 0,0            | 0,0            |
| Zmiana statusu prawnego nieruchomości                                        | 0,0            | 0,0            | (2,2)          |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 0,3            | 3,9            | 0,4            |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                    | <b>17,6</b>    | <b>17,7</b>    | <b>17,0</b>    |

| <b>Wyniki finansowe z najmu</b>                                         | <b>3Q 2019</b> | <b>2Q 2019</b> | <b>3Q 2018</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                  | 45,5           | 40,5           | 41,3           |
| Koszty działalności                                                     | (18,1)         | (16,3)         | (18,4)         |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                        | <b>27,4</b>    | <b>24,2</b>    | <b>22,9</b>    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                      | (6,2)          | (6,0)          | (5,6)          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                         | <b>21,2</b>    | <b>18,2</b>    | <b>7,3</b>     |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 10,2           | 7,4            | (10,9)         |
| Pozostałe przychody                                                     | 7,1            | 3,9            | 3,5            |
| Pozostałe koszty                                                        | (4,3)          | (1,3)          | (0,7)          |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                 | <b>34,2</b>    | <b>28,2</b>    | <b>9,2</b>     |
| Amortyzacja                                                             | 0,2            | 0,1            | 0,1            |
| <b>EBITDA</b>                                                           | <b>34,4</b>    | <b>28,3</b>    | <b>9,3</b>     |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (10,2)         | (7,4)          | 10,9           |
| Odszkodowania                                                           | (4,9)          | 0,0            | 0,0            |
| Zmiana statusu prawnego nieruchomości                                   | 0,0            | 0,0            | (2,2)          |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                               | <b>19,3</b>    | <b>20,9</b>    | <b>18,0</b>    |

Przychody Grupy w segmencie najem w III kwartale 2019 roku wzrosły o 5,0 mln PLN (12%) w porównaniu do poprzedniego kwartału w wyniku zakupu nieruchomości. Grupa poniosła wyższe o 1,8 mln PLN (11%) kw/kw koszty utrzymania nieruchomości w wyniku zakupu nieruchomości i wyższych remontów. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale

2019 roku wzrósł o 3,0 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 21,2 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 34,4 mln PLN i była wyższa o 6,1 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 19,3 mln PLN i była niższa o 1,6 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

| <b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>                        | <b>3Q 2019</b> | <b>2Q 2019</b> | <b>3Q 2018</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                       | 0,1            | 0,1            | 0,1            |
| Koszty działalności                                                          | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                                             | <b>0,1</b>     | <b>0,1</b>     | <b>0,1</b>     |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                                           | (0,5)          | (0,9)          | (0,6)          |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                                              | <b>(0,4)</b>   | <b>(0,8)</b>   | <b>(0,5)</b>   |
| Pozostałe przychody                                                          | 0,2            | 0,0            | 0,0            |
| Pozostałe koszty                                                             | (0,3)          | (4,1)          | (0,4)          |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>                                      | <b>(0,5)</b>   | <b>(4,9)</b>   | <b>(0,9)</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                                                | <b>(0,5)</b>   | <b>(4,9)</b>   | <b>(0,9)</b>   |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 0,3            | 3,9            | 0,4            |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                                                    | <b>(0,2)</b>   | <b>(1,0)</b>   | <b>(0,5)</b>   |

W III kwartale 2019 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z realizacją projektów deweloperskich oraz

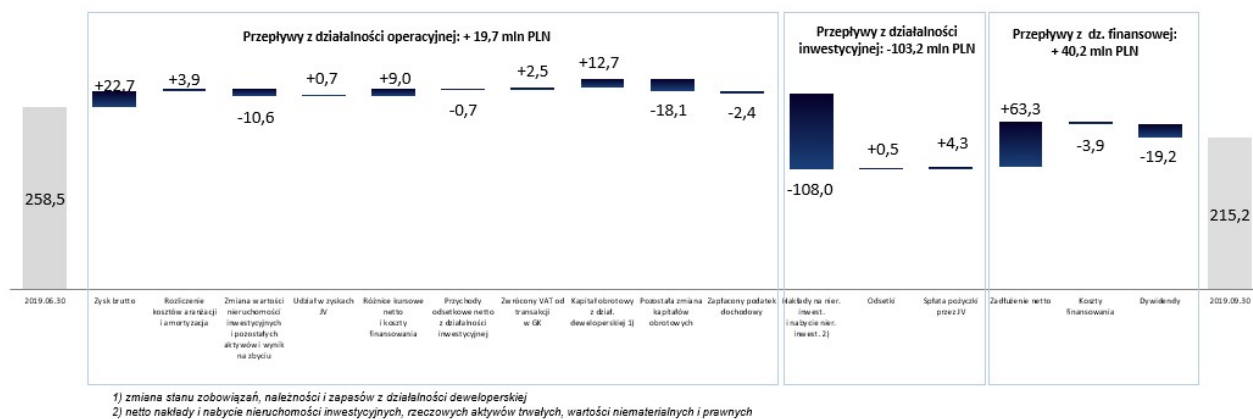
utworzyła rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,3 mln PLN.

|                                                   | 3Q 2019      | 2Q 2019      | 3Q 2018    |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b> |              |              |            |
| Przychody ze sprzedaży                            | 2,4          | 2,4          | 2,4        |
| Koszty działalności                               | (2,3)        | (2,5)        | (2,0)      |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                  | <b>0,1</b>   | <b>(0,1)</b> | <b>0,4</b> |
| <b>Wynik netto ze sprzedaży</b>                   | <b>(0,1)</b> | <b>(0,3)</b> | <b>0,4</b> |
| Pozostałe koszty                                  | (0,3)        | 0,0          | 0,0        |
| <b>Wynik z działalności operacyjnej</b>           | <b>(0,4)</b> | <b>(0,3)</b> | <b>0,4</b> |
| Amortyzacja                                       | 0,2          | 0,2          | 0,1        |
| <b>EBITDA</b>                                     | <b>(0,2)</b> | <b>(0,1)</b> | <b>0,5</b> |
| <b>Skorygowana EBITDA</b>                         | <b>(0,2)</b> | <b>(0,1)</b> | <b>0,5</b> |

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

zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego.

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych



W III kwartale 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 19,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania zysku brutto w kwocie 22,7 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 2,3 mln PLN,
  - ✓ odzyskania podatku VAT od transakcji zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy Kapitałowej 2,5 mln PLN,
  - ✓ wypracowania 12,7 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
  - ✓ zmniejszenia o 18,1 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
  - ✓ zapłaty 2,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.
- Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej

w III kwartale 2019 roku w kwocie 103,2 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 139,4 mln PLN,
- ✓ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 32,4 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 1,0 mln PLN,
- ✓ udzielenia pożyczki spółce JV w kwocie 3,6 mln PLN,
- ✓ spłaty pożyczki od jednostki powiązanej w kwocie 7,9 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,5 mln PLN

#### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

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

| 30 września 2019                                                           |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Wskaźnik zadłużenia [1]                                                    | 23,0% |
| 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 30 września 2019 roku kształtował się na poziomie 23,0%, natomiast wskaźnik

niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 13,7.

## 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

| 1. Projekty zrealizowane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2. Projekty zrealizowane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projekt Handlowy Ski team (Warszawa)</b><br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Marina Yacht Park, Molo Rybackie (Gdynia)</b><br><br>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 w realizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Parzniew Logistics Center 1 (Parzniew k. Pruszkowa)</b><br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b><br><br>Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczy 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. Planowany termin zakończenia inwestycji IV Q 2019 r.<br><br>Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została sprzedana w ok. 70%. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV Q 2020 r. |
| 5. Projekty w realizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6. Projekty w realizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Yacht Park (I etap), Molo Rybackie (Gdynia)</b><br><br>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. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów pierwszych czterech budynków A, B i C oraz D tj. 93 apartamentów. Planowany termin zakończenia inwestycji to II Q 2020 r.                                                                                                                                                                                          | <b>Świebodzin Logistics Center (Świebodzin)</b><br><br>Grupa realizuje projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 roku rozpoczęło prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%. Zakończenie inwestycji planowane jest IV Q 2019 roku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Projekty w realizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8. Projekty w przygotowaniu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Świątokrzyska 36 (SKYSAWA) (Warszawa)</b><br><br>Na nieruchomości przy ul. Świątokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, w czerwcu 2019 r. rozpoczęło prace budowlane nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni ok. 39.000 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. | <b>Marina Office, Hryniewieckiego 10 (Gdynia)</b><br><br>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. W III Q 2019 roku uzyskano pozwolenie na budowę budynków biurowych. Prowadzone jest postępowanie mające wyłonić Generalnego Wykonawcę inwestycji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).

**9. 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. Wybór Generalnego Wykonawcy planowany jest w IV Q 2019 roku a start prac budowlanych planowany jest na IV Q 2019 r.

**10. Projekty w przygotowaniu**

**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. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Rozpoczęto procedurę wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.

**11. 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. Rozpoczęto procedurę wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.

**12. Projekty w przygotowaniu**

**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 realizacji**

**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. Uzyskano pozwolenie na budowę. Wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji planowany jest w IV Q 2019 roku.

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 601 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 |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>     |                 |                            |               |                                     |
| Vis a'Vis I Wola. Warszawa      | 213             | 213                        | 12 160        | 4Q2019                              |
| Yacht Park, Gdynia              | 135             | 99                         | 9 540         | 2Q2020                              |
| Vis a'Vis II Wola Warszawa      | 253             | 203                        | 13 060        | 4Q2020                              |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>601</b>      | <b>515</b>                 | <b>34 760</b> |                                     |
| <b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b> |                 |                            |               |                                     |
| Młoda Białoleka I Warszawa      | 174             |                            | 9 720         | 4Q2021                              |
| Retkinia                        | 166             |                            | 8 640         | 4Q2021                              |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>340</b>      |                            | <b>18 360</b> |                                     |

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa zakończyła realizację inwestycji w formule BTS w Lewandowie oraz budowę Marina Yacht Park, która już od kwietnia 2019 r. rozpoczęła prace i 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 realizuje w Parzniewie oraz Świebodzinie hale magazynowe o łącznej powierzchni ok. 65 tys. mkw.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz 2018 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz 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 zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

- ✓ ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocy 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2018 rok w nocy 9.



## 10. Pozostałe informacje

### 10.1 Dywidendy

W dniu 27 maja 2019 roku w Raporcie bieżącym nr 12/2019 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 31 698 047,00 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 19 199 839,16 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,41 PLN na 1 akcję,
  - ✓ kwoty 12 498 207,84 PLN zysku na kapitał zapasowy.
- Ponadto Zarząd Spółki zaproponował, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 16 sierpnia 2019 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 roku.

W dniu 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 PLN, tj. 0,41 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46 828 876 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2019 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 roku.

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

**Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 20 listopada 2019 roku i na dzień 11 września 2019 roku**

|                           | 20 listopada 2019 roku |                | 11 września 2019 roku |                |
|---------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                           | Liczba akcji           | % akcji        | Liczba akcji          | % akcji        |
| Skarb Państwa             | 32 655 617             | 69,73%         | 32 655 617            | 69,73%         |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK    | 4 647 982              | 9,93%          | 4 647 982             | 9,93%          |
| Nationale-Nederlanden OFE | 2 879 184              | 6,15%          | 2 879 184             | 6,15%          |
| Pozostali                 | 6 646 093              | 14,19%         | 6 646 093             | 14,19%         |
| <b>RAZEM</b>              | <b>46 828 876</b>      | <b>100,00%</b> | <b>46 828 876</b>     | <b>100,00%</b> |

.Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2018 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (3,10% liczby akcji), OFE MetLife (2,87% liczby akcji), Aegon (1,12% liczby akcji), OFE

Allianz Polska (0,97% liczby akcji), OFE AXA (0,85% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 96,35% liczby akcji Spółki, wobec czego drobi akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 6,35% liczby akcji Spółki

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

Na dzień 15 listopada 2019 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 9 września 2019 roku do dnia 15 listopada 2019 roku liczba akcji Spółki Polski Holding

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

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

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie

wartość poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Jednostki Dominującej. Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach

i gwarancjach znajdują się w nocy 40 Skonsolidowanego w nocy 33 niniejszego Raportu półrocznego.  
sprawozdania finansowego za 2018 rok oraz

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

## C. Kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku

|                                                           | 30 września 2019<br>niebadane | 31 grudnia 2018<br>zbadane |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                             |                               |                            |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                      |                               |                            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                    | 0,9                           | 0,9                        |
| Wartości niematerialne                                    | 0,7                           | 0,7                        |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych | 5,4                           | 5,4                        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 1,3                           | 1,0                        |
| Udziały w jednostkach zależnych                           | 1 816,9                       | 1 732,9                    |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                 | 244,3                         | 232,0                      |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                | <b>2 069,5</b>                | <b>1 972,9</b>             |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                    |                               |                            |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa                 | 4,9                           | 1,0                        |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                          | 0,1                           | 0,0                        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                        | 43,9                          | 2,4                        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                              | <b>48,9</b>                   | <b>3,4</b>                 |
| <b>Aktywa razem</b>                                       | <b>2 118,4</b>                | <b>1 976,3</b>             |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                       |                               |                            |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania         | (5,6)                         | (5,5)                      |
| Krótkoterminowe zadłużenie                                | (2,2)                         | (29,5)                     |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 | 0,0                           | (0,5)                      |
| Rezerwy krótkoterminowe                                   | (0,4)                         | (1,4)                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 | <b>(8,2)</b>                  | <b>(36,9)</b>              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                        |                               |                            |
| Długoterminowe zadłużenie                                 | (160,1)                       | (0,1)                      |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego     | (2,0)                         | (1,2)                      |
| Rezerwy długoterminowe                                    | (0,2)                         | (0,1)                      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  | <b>(162,3)</b>                | <b>(1,4)</b>               |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 | <b>(170,5)</b>                | <b>(38,3)</b>              |
| <b>Aktywa netto</b>                                       | <b>1 947,9</b>                | <b>1 938,0</b>             |
| <b>Kapitały</b>                                           |                               |                            |
| Kapitał podstawowy                                        | 46,8                          | 46,8                       |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną                     | 1 753,3                       | 1 753,3                    |
| Pozostałe kapitały zapasowe                               | 119,2                         | 106,7                      |
| Niepodzielone zyski zatrzymane                            | 28,6                          | 31,2                       |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                              | <b>1 947,9</b>                | <b>1 938,0</b>             |

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku**

|                                                     | 9 miesięcy zakończone         |                               | 3 miesiące zakończone         |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                     | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane | 30 września 2019<br>niebadane | 30 września 2018<br>niebadane |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej    | 28,9                          | 28,5                          | 9,8                           | 9,5                           |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej   | (22,2)                        | (21,7)                        | (7,2)                         | (7,4)                         |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych    | 24,1                          | 15,9                          | 5,6                           | (1,3)                         |
| <b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b> | <b>30,8</b>                   | <b>22,7</b>                   | <b>8,2</b>                    | <b>0,8</b>                    |
| Koszty administracyjne i sprzedaży                  | (6,7)                         | (4,1)                         | (2,3)                         | (1,0)                         |
| Pozostałe przychody                                 | 0,9                           | 1,4                           | 0,1                           | 1,0                           |
| Pozostałe koszty                                    | 0,0                           | (1,1)                         | 0,0                           | (1,1)                         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>     | <b>25,0</b>                   | <b>18,9</b>                   | <b>6,0</b>                    | <b>(0,3)</b>                  |
| Przychody finansowe                                 | 8,3                           | 8,8                           | 3,5                           | 3,8                           |
| Koszty finansowe                                    | (2,9)                         | (0,2)                         | (1,7)                         | (0,1)                         |
| <b>Zysk netto z działalności finansowej</b>         | <b>5,4</b>                    | <b>8,6</b>                    | <b>1,8</b>                    | <b>3,7</b>                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>           | <b>30,4</b>                   | <b>27,5</b>                   | <b>7,8</b>                    | <b>3,4</b>                    |
| <b>Podatek dochodowy</b>                            | <b>(1,3)</b>                  | <b>(2,0)</b>                  | <b>(0,3)</b>                  | <b>(0,8)</b>                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                          | <b>29,1</b>                   | <b>25,5</b>                   | <b>7,5</b>                    | <b>2,6</b>                    |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                     | <b>29,1</b>                   | <b>25,5</b>                   | <b>7,5</b>                    | <b>2,6</b>                    |

|                                                             |          |          |          |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję | 0,54 PLN | 0,54 PLN | 0,42 PLN | 0,42 PLN |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku**

|                                          | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną | Pozostałe kapitały zapasowe | Niepodzielone zyski zatrzymane | Kapitał razem  |
|------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>      | 46,8               | 1 753,23                              | 106,7                       | 31,2                           | <b>1 938,0</b> |
| Zysk netto za okres                      |                    |                                       |                             | 29,1                           | <b>29,1</b>    |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b> |                    |                                       |                             | 29,1                           | <b>29,1</b>    |
| Wypłata dywidendy                        |                    |                                       |                             | (19,2))                        | <b>(19,2)</b>  |
| Transfer pomiędzy kapitałami             |                    |                                       | 12,5                        | (12,5)                         | <b>0,0</b>     |
| <b>Stan na 30 września 2019 roku</b>     | <b>46,8</b>        | <b>1 753,3</b>                        | <b>119,2</b>                | <b>28,6</b>                    | <b>1 947,9</b> |
| <b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>      | <b>46,8</b>        | <b>1 753,2</b>                        | <b>93,8</b>                 | <b>25,6</b>                    | <b>1 919,4</b> |
| Zysk netto za okres                      |                    |                                       |                             | 25,5                           | <b>25,5</b>    |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b> |                    |                                       |                             | 25,5                           | <b>25,5</b>    |
| Wypłata dywidendy                        |                    |                                       |                             | (12,7)                         | <b>(12,7)</b>  |
| Transfer pomiędzy kapitałami             |                    |                                       | 12,9                        | (12,9)                         | <b>0,0</b>     |
| <b>Stan na 30 września 2018 roku</b>     | <b>46,8</b>        | <b>1 753,2</b>                        | <b>106,7</b>                | <b>25,5</b>                    | <b>1 932,2</b> |

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku

|                                                                   | 9 miesięcy zakończone            |                                  | 3 miesiące zakończone            |                                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                   | 30 września<br>2019<br>niebadane | 30 września<br>2018<br>niebadane | 30 września<br>2019<br>niebadane | 30 września<br>2018<br>niebadane |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |                                  |                                  |                                  |                                  |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>30,4</b>                      | <b>27,5</b>                      | <b>7,8</b>                       | <b>3,4</b>                       |
| <b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>              | <b>(34,7)</b>                    | <b>(28,3)</b>                    | <b>(56,4)</b>                    | <b>(3,5)</b>                     |
| Amortyzacja                                                       | 0,5                              | 0,4                              | 0,2                              | 0,2                              |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych                  | (24,1)                           | (16,1)                           | (5,7)                            | 2,3                              |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej                  | (6,8)                            | (7,6)                            | (2,1)                            | (2,6)                            |
| Koszty finansowania i różnice kursowe                             | 1,7                              | 0,2                              | 1,0                              | 0,1                              |
| Zmiana kapitału obrotowego                                        | (4,8)                            | (1,7)                            | (49,4)                           | (0,6)                            |
| Podatek dochodowy zapłacony                                       | (1,2)                            | (3,5)                            | (0,4)                            | (2,9)                            |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>       | <b>(4,3)</b>                     | <b>(0,8)</b>                     | <b>(48,6)</b>                    | <b>(0,1)</b>                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b> |                                  |                                  |                                  |                                  |
| <b>Wpływy razem</b>                                               | <b>66,0</b>                      | <b>32,9</b>                      | <b>38,9</b>                      | <b>17,5</b>                      |
| Instrumenty finansowe                                             | 63,9                             | 16,3                             | 37,9                             | 3,1                              |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej                              | 2,1                              | 16,6                             | 1,0                              | 14,4                             |
| <b>Wypływy razem</b>                                              | <b>(131,2)</b>                   | <b>(45,6)</b>                    | <b>(64,7)</b>                    | <b>(13,8)</b>                    |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych    | (0,5)                            | (0,3)                            | (0,1)                            | 0,0                              |
| Pożyczki                                                          | (70,7)                           | (45,3)                           | (64,6)                           | (13,8)                           |
| Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych                 | (60,0)                           | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>     | <b>(65,2)</b>                    | <b>(12,7)</b>                    | <b>(25,8)</b>                    | <b>3,7</b>                       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>    |                                  |                                  |                                  |                                  |
| <b>Wpływy razem</b>                                               | <b>160,0</b>                     | <b>28,4</b>                      | <b>0,0</b>                       | <b>13,0</b>                      |
| Kredyty                                                           | 0,0                              | 28,4                             | 0,0                              | 13,0                             |
| Emisja akcji i innych papierów wartościowych                      | 160,0                            | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| <b>Wypływy razem</b>                                              | <b>(49,0)</b>                    | <b>(12,9)</b>                    | <b>(19,2)</b>                    | <b>(12,8)</b>                    |
| Kredyty                                                           | (29,7)                           | (0,1)                            | 0,0                              | 0,0                              |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                   | (0,1)                            | (0,1)                            | 0,0                              | (0,1)                            |
| Dywidendy                                                         | (19,2)                           | (12,7)                           | (19,2)                           | (12,7)                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>        | <b>111,0</b>                     | <b>15,5</b>                      | <b>(19,2)</b>                    | <b>0,2</b>                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                  | <b>41,5</b>                      | <b>2,0</b>                       | <b>(93,6)</b>                    | <b>3,8</b>                       |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>         | <b>41,5</b>                      | <b>2,0</b>                       | <b>(93,6)</b>                    | <b>3,8</b>                       |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                        | <b>2,4</b>                       | <b>3,2</b>                       | <b>137,5</b>                     | <b>1,4</b>                       |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                          | <b>43,9</b>                      | <b>5,2</b>                       | <b>43,9</b>                      | <b>5,2</b>                       |



## **D. Oświadczenie Zarządu**

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

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami

(polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 20 listopada 2019 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  
sprawozdania finansowego



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

[www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl)

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