

GRUPA KAPITAŁOWA  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI  
SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
za III kwartał 2024 roku



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Spis treści

(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 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023
	Stan na 30 września 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 30 września 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	482,3	418,1	112,1	91,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12,5)	53,0	(2,9)	11,6
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(92,8)	4,6	(21,6)	1,0
IV. Zysk (strata) netto	(112,2)	(46,1)	(26,1)	(10,1)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	92,7	(2,2)	21,5	(0,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56,1)	(105,4)	(13,0)	(23,0)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20,2	107,7	4,7	23,5
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	56,8	0,1	13,2	0,0
IX. Aktywa	4 776,8	4 625,9	1 116,3	1 063,9
X. Zobowiązania długoterminowe	1 575,7	1 351,3	368,2	310,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 077,4	1 038,4	251,8	238,8
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 101,3	2 213,6	491,1	509,1
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,0	11,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	(2,19)	(3,15)	(0,51)	(0,73)
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,03	43,22	9,59	9,94

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023
	Stan na 30 września 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 30 września 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	29,3	28,9	6,8	6,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(39,4)	(26,6)	(9,2)	(5,8)
III. Zysk (strata) brutto	(39,4)	(26,6)	(9,2)	(5,8)
IV. Zysk (strata) netto	(41,6)	(33,3)	(9,7)	(7,3)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20,2)	(16,2)	(4,7)	(3,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5,4	17,1	1,3	3,7
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	76,2	0,4	17,7	0,1
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	61,4	1,3	14,3	0,3
IX. Aktywa	2 924,3	2 836,9	683,4	625,5
X. Zobowiązania długoterminowe	456,2	234,5	106,6	53,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	401,1	493,8	93,7	113,6
XII. Kapitał własny	2 067,0	2 108,6	483,0	485,0
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	12,0	11,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,81)	(1,17)	(0,19)	(0,27)
XVI. Wartość księgowa kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	40,36	41,17	9,43	9,47

Powyższe dane finansowe za okres 9 miesięcy 30 września 2024 roku i okres 9 miesięcy 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2024 roku: 4,2791 PLN/EUR, oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR;

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów NBP od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku: 4,3022 PLN/EUR oraz według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku: 4,5773 PLN/EUR.

**SPIS TREŚCI**

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

---

3.	Portfel nieruchomości Grupy PHN .....	36
3.1.	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN .....	37
3.2.	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia .....	38
3.3.	Wynik z najmu .....	38
3.4.	Akwizycje i dezinwestycje .....	38
4.	Działalność Grupy PHN .....	38
4.1.	Najem .....	39
4.2.	Działalność deweloperska .....	39
4.3.	Działalność budowlana .....	39
4.4.	Działalność pozostała .....	40
4.5.	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców .....	40
5.	Sytuacja finansowa Grupy PHN .....	40
5.1.	Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę .....	41
5.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	41
5.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	43
5.4.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	44
5.5.	Segmentowa analiza wyników .....	44
5.6.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz .....	46
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	46
6.1.	Komercyjne projekty inwestycyjne .....	47
6.2.	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne .....	47
6.3.	Logistyczne projekty inwestycyjne .....	49
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	50
7.1.	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	50
7.2.	Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej .....	50
8.	Informacje o istotnych postępowaniach .....	50
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	51
10.	Pozostałe informacje .....	51
10.1.	Akcjonariusze powyżej 5% .....	51
10.2.	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	51
10.3.	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji .....	51
10.4.	Inne istotne informacje .....	52

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

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



**A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2024 roku**

	Nota	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 590,9	3 677,7
Rzeczowe aktywa trwałe	10	188,6	185,0
Wartości niematerialne		1,4	1,6
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	113,0	112,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	13	0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20,7	23,6
Długoterminowe aktywa finansowe	11	45,9	57,4
Pozostałe aktywa trwałe		8,7	6,5
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>3 969,2</b>	<b>4 063,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy deweloperskie	12	346,3	205,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	147,7	194,9
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	0,3	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	78,4	52,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		159,7	102,9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>732,4</b>	<b>557,5</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	75,2	4,5
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 776,8</b>	<b>4 625,9</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(150,6)	(159,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(604,8)	(684,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(43,2)	(39,2)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19	(183,7)	(67,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(53,0)	(48,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(42,1)	(39,4)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(1 077,4)</b>	<b>(1 038,4)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17	(975,4)	(788,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(386,1)	(359,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(154,4)	(143,0)
Rezerwy długoterminowe	20	(15,9)	(16,8)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(43,9)	(43,4)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 575,7)</b>	<b>(1 351,3)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(2 653,1)</b>	<b>(2 389,7)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 123,7</b>	<b>2 236,2</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	2 058,8	2 126,7
Pozostałe kapitały rezerwowe		2,3	2,6
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	(11,0)	33,1
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 101,3</b>	<b>2 213,6</b>
Udziały niekontrolujące		22,4	22,6
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 123,7</b>	<b>2 236,2</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>4 776,8</b>	<b>4 625,9</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

**B. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	24	220,0	183,0	73,0	64,7
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(78,7)	(74,5)	(24,1)	(25,1)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>141,3</b>	<b>108,5</b>	<b>48,9</b>	<b>39,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	1,8	26,1	0,5	10,5
Koszty działalności deweloperskiej	26	(1,6)	(22,1)	(0,4)	(7,8)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>0,2</b>	<b>4,0</b>	<b>0,1</b>	<b>2,7</b>
Przychody z działalności budowlanej	24	223,8	177,8	90,3	52,0
Koszty działalności budowlanej	26	(215,7)	(169,3)	(86,4)	(49,2)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>8,1</b>	<b>8,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	36,7	31,2	14,2	10,6
Koszty pozostałej działalności	26	(32,1)	(27,6)	(11,1)	(8,8)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>4,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,1</b>	<b>1,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(53,7)	(49,2)	(17,9)	(14,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(101,6)	(26,3)	(38,3)	66,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości		0,7	0,6	0,6	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		0,6	(1,5)	(0,9)	0,8
Pozostałe przychody	25	14,4	7,8	11,6	0,7
Pozostałe koszty	26	(27,1)	(3,0)	(22,2)	(1,1)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(12,5)</b>	<b>53,0</b>	<b>(11,1)</b>	<b>99,1</b>
Przychody finansowe	28	17,7	44,5	7,0	1,8
Koszty finansowe	28	(98,0)	(97,0)	(31,2)	(60,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	4,1	0,0	0,1
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>(92,8)</b>	<b>4,6</b>	<b>(35,3)</b>	<b>40,5</b>
Podatek dochodowy	29	(19,4)	(50,7)	(0,9)	(19,3)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(112,2)</b>	<b>(46,1)</b>	<b>(36,2)</b>	<b>21,2</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(112,2)</b>	<b>(46,1)</b>	<b>(36,2)</b>	<b>21,2</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		(1,8)	(9,2)	(8,7)	(2,1)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych/Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		1,5	1,2	2,6	0,6
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(0,3)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(1,5)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(112,5)</b>	<b>(54,1)</b>	<b>(42,3)</b>	<b>19,7</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(112,0)	(42,6)	(37,3)	22,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,2)	(3,5)	1,1	(1,5)
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(112,3)	(50,6)	(43,4)	21,2
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,2)	(3,5)	1,1	(1,5)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	(2,19)	(0,83)	(0,73)	0,45

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

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

**C. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)</b>		51,2	2 126,7	2,6	33,1	2 213,6	22,6	2 236,2
Zysk (strata) netto					(112,0)	(112,0)	(0,2)	(112,2)
Pozostałe całkowite dochody				(0,3)		(0,3)		(0,3)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(112,0)</b>	<b>(112,3)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(112,5)</b>
Emisja udziałów								0,0
Wyplata dywidendy	23							0,0
Transfer pomiędzy kapitałami			(67,9)		67,9			0,0
<b>Stan na 30 września 2024 roku (niebadane)</b>		<b>51,2</b>	<b>2 058,8</b>	<b>2,3</b>	<b>(11,0)</b>	<b>2 101,3</b>	<b>22,4</b>	<b>2 123,7</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)</b>		51,2	2 122,6	30,7	202,8	2 407,3	17,4	2 424,7
Zysk (strata) netto					(42,6)	(42,6)	(3,5)	(46,1)
Pozostałe całkowite dochody				(8,0)		(8,0)		(8,0)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				<b>(8,0)</b>	<b>(42,6)</b>	<b>(50,6)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(54,1)</b>
Emisja udziałów							7,6	7,6
Wyplata dywidendy	23				(4,1)	(4,1)		(4,1)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,1		(4,1)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>		<b>51,2</b>	<b>2 126,7</b>	<b>22,7</b>	<b>152,0</b>	<b>2 352,6</b>	<b>21,5</b>	<b>2 374,1</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część



**D. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone	
		30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(92,8)</b>	<b>4,6</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>			
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		(3,5)	5,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		101,6	26,3
Wynik na zbyciu aktywów		(0,7)	(0,6)
Różnice kursowe netto		(11,9)	(10,9)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,7)	(1,0)
Koszty finansowania		96,9	62,8
Zmiana kapitału obrotowego	15	18,9	(66,9)
Podatek dochodowy zapłacony		(3,4)	(16,8)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(13,2)	(2,7)
Udział w zyskach jednostek współzależnych		0,0	(4,1)
Inne korekty		1,5	1,2
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>92,7</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		3,3	5,4
Obligacje i pożyczki		0,0	10,0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,0	0,2
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(54,7)	(118,3)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(2,7)	(2,5)
Pożyczki		(2,0)	(0,2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(56,1)</b>	<b>(105,4)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Kredyty		29,5	262,6
Emisja obligacji		157,8	189,6
Kredyty		(77,0)	(146,5)
Obligacje		0,0	(129,6)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(7,6)	(1,0)
Koszty finansowania		(82,5)	(63,3)
Dywidendy		0,0	(4,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>20,2</b>	<b>107,7</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>56,8</b>	<b>0,1</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>56,8</b>	<b>0,1</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>102,9</b>	<b>88,4</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>159,7</b>	<b>88,5</b>

## **E. Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**

### **1. Informacje ogólne o Spółce**

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

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

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

Na dzień 30 września 2024 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

### **2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej**

W dniu 25 września 2024 roku powołana została spółka zależna PHN Nowa Nakielska Sp. z o.o. Wpis do KRS nastąpił w dniu 14 października 2024 roku.

### **3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku – nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2024 roku.

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

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

#### 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie rozliczenia międzyokresowe	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
Zmiany do MSR 21	Brak możliwości wymiany walut	1 stycznia 2025
Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7	Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych	1 stycznia 2026
MSSF 18	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	1 stycznia 2027
MSSF 19	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	1 stycznia 2027

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

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

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

#### 6. Założenie kontynuacji działalności

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.

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

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

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo - gospodarczej.

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 269,8 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszty odsetek od obligacji płatne w ciągu roku od dnia bilansowego w kwocie 55,2 mln PLN oraz obligacje serii B zapadające 10 grudnia 2024 roku wynoszące razem 308,0 mln PLN. Grupa planuje refinansowanie obligacji serii B w kwocie 100,0 mln PLN z emisji obligacji kolejnej serii. W pozostałej kwocie Grupa planuje spłatę obligacji ze środków własnych;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 13,2 mln EUR dotyczący finansowania projektu biurowego z terminem wymagalności na dzień 31 marca 2025 roku. Grupa przedłużyła na kolejne 5 lat umowę najmu z kluczowym najemcą. Aktualnie prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała wstępne oferty banków, warunki finansowe w trakcie negocjacji;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 57,9 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 30 czerwca 2025 roku. Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami na temat przedłużenia terminu zapadalności kredytu oraz podwyższenia jego limitu;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 115,9 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 30 września 2025 roku.

Grupa posiada kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 30 listopada 2024 roku. Na dzień 30 września 2024 roku kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN. Podobnie jak w ubiegłych okresach, Grupa planuje przedłużyć okres dostępności tego finansowania. Grupa posiada uzgodnione warunki z bankiem, jest w trakcie finalizacji procesu przedłużenia kredytu. W 3 kwartale 2024 roku Grupa zawarła umowę kredytu bankowego na kwotę 19,9 mln EUR na refinansowanie jednego z projektów.

Ponadto Grupa planuje:

- ✓ pozyskanie kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 40,0 mln PLN. Spółka posiada zrewitalizowane aktywo - wynajętą nieruchomość, która obsługuje kredyt inwestycyjny. Grupa jest w trakcie rozmów z bankami na temat refinansowania tej nieruchomości;
- ✓ pozyskanie w 2025 roku dodatkowych 40,0 mln PLN w ramach podwyższenia istniejącego limitu kredytu inwestycyjnego dla ukończonej inwestycji;
- ✓ uruchomienie linii kredytów pod projekty mieszkaniowe w 2025 roku do łącznej kwoty 30,0 mln PLN.

Grupa posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec września 2024 roku wyniosło 702,8 mln PLN. W ramach programu emisji obligacji, w dniu 5 marca 2024 roku, Spółka dokonała emisji 230 000 obligacji serii D w kwocie 230,0 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę również pomyślnie emisje obligacji w okresie ostatnich 12 miesięcy, dokładniej serii C w maju 2023 roku oraz serii D w marcu 2024 roku, a także uwzględniając bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji. Zarząd zakłada w prognozie przepływów refinansowanie 100,0 mln PLN obligacji serii B zapadających w grudniu 2024 roku, emisją nowej serii.

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

Grupa posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań oraz pozyskiwania środków na finansowanie działalności.

W ocenie Zarządu przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy od daty na którą sporządzono niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe tj. 30 września 2024 roku są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu.

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

## **7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

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

---

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

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

## **8. Informacje dotyczące segmentów działalności**

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

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

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za III kwartał 2024 roku

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

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane) i na dzień 30 września 2024 roku (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	220,0	1,8	223,8	36,7	0,0	<b>482,3</b>
Koszty działalności	(78,7)	(1,6)	(215,7)	(32,1)	0,0	<b>(328,1)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>141,3</b>	<b>0,2</b>	<b>8,1</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>154,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(33,0)	(2,2)	(6,8)	(0,5)	(11,2)	<b>(53,7)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(101,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>(101,6)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,7</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,0	0,0	(0,7)	0,3	0,0	<b>0,6</b>
Pozostałe przychody	2,5	0,1	1,9	9,8	0,1	<b>14,4</b>
Pozostałe koszty	(3,5)	(0,6)	(22,8)	(0,1)	(0,1)	<b>(27,1)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>7,4</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(20,3)</b>	<b>14,1</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(12,5)</b>
Przychody finansowe	17,1	0,0	0,0	0,6	0,0	<b>17,7</b>
Koszty finansowe	(91,2)	(0,7)	(0,6)	(5,4)	(0,1)	<b>(98,0)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Podatek dochodowy	(20,5)	0,6	2,3	(1,8)	0,0	<b>(19,4)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(87,2)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(18,6)</b>	<b>7,5</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(112,2)</b>
Aktywa segmentu	3 876,4	512,9	129,6	166,5	91,4	<b>4 776,8</b>
Zobowiązania segmentu	2 133,8	260,4	129,0	97,9	32,0	<b>2 653,1</b>
Nakłady inwestycyjne	68,7	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>68,7</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	1,1	4,1	1,1	<b>6,4</b>

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2023 roku (zbadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	183,0	26,1	177,8	31,2	0,0	<b>418,1</b>
Koszty działalności	(74,5)	(22,1)	(169,3)	(27,6)	0,0	<b>(293,5)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>108,5</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>124,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(30,4)	(2,6)	(5,9)	(0,5)	(9,8)	<b>(49,2)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(26,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>(26,3)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,6</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,2)	0,0	(0,3)	0,0	0,0	<b>(1,5)</b>
Pozostałe przychody	1,1	5,6	0,8	0,3	0,0	<b>7,8</b>
Pozostałe koszty	(2,0)	(0,1)	(0,2)	(0,7)	0,0	<b>(3,0)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>50,3</b>	<b>6,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>(9,8)</b>	<b>53,0</b>
Przychody finansowe	43,5	0,0	0,1	0,9	0,0	<b>44,5</b>
Koszty finansowe	(85,1)	(0,3)	(1,0)	(10,4)	(0,2)	<b>(97,0)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	<b>4,1</b>
Podatek dochodowy	(49,3)	(1,3)	(1,4)	1,3	0,0	<b>(50,7)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(40,6)</b>	<b>5,3</b>	<b>0,6</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(46,1)</b>
Aktywa segmentu	3 976,2	357,1	97,0	166,1	29,5	<b>4 625,9</b>
Zobowiązania segmentu	2 070,9	111,2	87,0	93,4	27,2	<b>2 389,7</b>
Nakłady inwestycyjne	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>52,3</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	1,0	3,6	1,1	<b>5,8</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 561,0	3 665,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	29,9	12,6
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 590,9</b>	<b>3 677,7</b>

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 677,7</b>	<b>3 735,3</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	68,7	52,3
Skapitalizowane koszty finansowe	0,3	14,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(101,6)	(26,3)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	11,1
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	33,5	9,8
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(17,2)	0,0
Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(70,5)	0,0
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	0,0	(19,5)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 590,9</b>	<b>3 776,8</b>

### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie 18,0 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku oraz 29,2 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 50,7 mln PLN za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku oraz 23,1 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 186,7	3 318,4
MSSF 16 PWUG	391,1	359,9
Wakacje czynszowe	(16,8)	(13,2)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	29,9	12,6
<b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 590,9</b>	<b>3 677,7</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	220,0	183,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z tytułu czynszowych	(78,7)	(74,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(101,6)	(26,3)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7	0,6
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	3,3	5,4
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub zapasy</i>	(2,6)	(4,8)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>40,4</b>	<b>82,8</b>

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>185,0</b>	<b>201,9</b>
Nabycie	2,6	2,5
Amortyzacja	(6,1)	(5,7)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	9,9	(0,1)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(11,1)
Przeniesienie do wartości niematerialnych i prawnych	0,0	(0,9)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2,8)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>188,6</b>	<b>186,6</b>

## 11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. w kwocie 13,6 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>78,4</b>	<b>52,8</b>
Kaucje	12,9	4,9
Depozyty zablokowane	38,4	32,0
Wycena instrumentów pochodnych	1,5	0,8
Rachunki powiernicze	25,6	15,1
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>45,9</b>	<b>57,4</b>
Kaucje	2,3	7,2
Depozyty zablokowane	23,6	30,4
Wycena instrumentów pochodnych	6,4	8,9
Pożyczki udzielone	13,6	10,9
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>124,3</b>	<b>110,2</b>

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>346,3</b>	<b>205,9</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	86,8	76,5
Produkcja w toku	158,8	106,3
Wyroby gotowe	77,2	1,6
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	23,5	21,5
<b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>113,0</b>	<b>112,1</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	109,6	109,6
Produkcja w toku	1,6	1,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,8	1,5
<b>Zapasy deweloperskie</b>	<b>459,3</b>	<b>318,0</b>



Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>318,0</b>	<b>243,8</b>
Nakłady na budowę	124,8	55,1
Zbycie lokali	(1,3)	(24,8)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	17,2	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,6	1,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>459,3</b>	<b>275,1</b>

### 13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50% udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. Na mocy tej umowy spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. stała się jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności. Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,2 mln PLN. W ramach rozliczenia wpływ transakcji zbycia na wynik Grupy to 0,2 mln PLN.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe spółki Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.

	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Aktywa	23,7	23,3
Zobowiązania	27,4	23,4
Kapitał własny	(3,7)	(0,1)

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody	0,0	11,4
Koszty	(3,9)	(1,5)
Zysk (strata) netto	(3,6)	7,9

### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	147,7	100,2	47,5	194,9	163,3	31,6
Należności handlowe	83,8	83,8	0,0	56,8	56,8	0,0
Należności publicznoprawne	27,6	0,0	27,6	19,8	0,0	19,8
Wakacje czynszowe	12,2	12,2	0,0	9,3	9,3	0,0
Przedpłaty	9,1	0,0	9,1	10,6	0,0	10,6
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	10,8	0,0	10,8	1,2	0,0	1,2
Pozostałe należności	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe aktywa	3,8	3,8	0,0	96,8	96,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	1,0	0,0	1,0
<b>Należności razem</b>	<b>148,0</b>	<b>100,2</b>	<b>47,8</b>	<b>195,9</b>	<b>163,3</b>	<b>32,6</b>

W III kwartale 2024 roku Grupa zawarła ugodę z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP. Przedmiotem ugody jest rozliczenie części prac wykończeniowych w ramach inwestycji SKYSAWA na podstawie umowy najmu z prawem pierwokupu z dnia 24 stycznia 2022 roku.

	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Stan należności handlowych brutto</b>	<b>127,8</b>	<b>100,0</b>
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(44,0)	(43,2)
<b>Stan należności handlowych netto</b>	<b>83,8</b>	<b>56,8</b>

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>43,2</b>	<b>47,0</b>
Utworzenie odpisu	8,8	7,0
Rozwiązanie odpisu	(8,0)	(5,5)
Wykorzystanie odpisu	0,0	0,2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>44,0</b>	<b>48,7</b>

## 15. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(125,5)	(30,0)
Zmiana stanu należności	49,2	10,3
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(16,2)	(3,8)
Zmiana stanu zobowiązań	109,6	(37,8)
Zmiana stanu rezerw	1,8	(5,6)
<b>Razem</b>	<b>18,9</b>	<b>(66,9)</b>

	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	<b>19,8</b>	<b>4,6</b>

## 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>4,5</b>	<b>12,4</b>
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	70,5	0,0
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	2,8	0,0
Zbycie	(2,6)	(4,8)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>75,2</b>	<b>7,6</b>

Zarząd Spółki przeprowadza analizę portfela nieruchomości Grupy PHN. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd podjął decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży tych nieruchomości, które nie pasują do docelowej struktury portfela oraz trudno uznać je za strategiczne dla Grupy PHN ze względu na ich charakter, usytuowanie, niewielką powierzchnię czy też ograniczone możliwości rozbudowy. Zaangażowanie w tego typu nieruchomości nie będzie adekwatne do oczekiwanych przez akcjonariuszy i Zarząd korzyści.

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Krótkoterminowe zadłużenie	<b>604,8</b>	604,8	0,0	<b>684,1</b>	684,1	0,0
Kredyty	<b>299,4</b>	299,4	0,0	<b>337,2</b>	337,2	0,0
Obligacje	<b>299,3</b>	299,3	0,0	<b>346,6</b>	346,6	0,0
Pożyczki	<b>6,1</b>	6,1	0,0	<b>0,3</b>	0,3	0,0
Leasing	<b>43,2</b>	43,2	0,0	<b>39,2</b>	39,2	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>0,9</b>	0,9	0,0	<b>1,0</b>	1,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>42,3</b>	42,3	0,0	<b>38,2</b>	38,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<b>150,6</b>	139,1	11,5	<b>159,5</b>	146,4	13,1
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	<b>89,2</b>	89,2	0,0	<b>93,3</b>	93,3	0,0
Kaucje otrzymane	<b>17,3</b>	17,3	0,0	<b>32,1</b>	32,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	<b>11,5</b>	0,0	11,5	<b>13,1</b>	0,0	13,1
Zobowiązanie z tytułu umów	<b>17,3</b>	17,3	0,0	<b>8,7</b>	8,7	0,0
Instrumenty pochodne	<b>0,2</b>	0,2	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	<b>15,1</b>	15,1	0,0	<b>12,3</b>	12,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	<b>53,0</b>	0,0	53,0	<b>48,9</b>	0,0	48,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<b>183,7</b>	0,0	183,7	<b>67,3</b>	0,0	67,3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>1 035,3</b>	<b>787,1</b>	<b>248,2</b>	<b>999,0</b>	<b>869,7</b>	<b>129,3</b>

Struktura zobowiązań	30 września 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zadłużenie	<b>975,4</b>	975,4	0,0	<b>788,6</b>	788,6	0,0
Kredyty	<b>544,6</b>	544,6	0,0	<b>573,8</b>	573,8	0,0
Obligacje	<b>413,6</b>	413,6	0,0	<b>199,6</b>	199,6	0,0
Pożyczki	<b>17,2</b>	17,2	0,0	<b>15,2</b>	15,2	0,0
Leasing	<b>386,1</b>	386,1	0,0	<b>359,5</b>	359,5	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	<b>0,5</b>	0,5	0,0	<b>0,7</b>	0,7	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>386,6</b>	386,6	0,0	<b>358,8</b>	358,8	0,0
Pozostałe	<b>43,9</b>	43,9	0,0	<b>43,4</b>	43,4	0,0
Kaucje otrzymane	<b>29,6</b>	29,6	0,0	<b>30,4</b>	30,4	0,0
Instrumenty pochodne	<b>9,9</b>	9,9	0,0	<b>9,4</b>	9,4	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>4,4</b>	4,4	0,0	<b>3,6</b>	3,6	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 405,4</b>	<b>1 405,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 191,5</b>	<b>1 191,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>2 440,7</b>	<b>2 192,5</b>	<b>248,2</b>	<b>2 190,5</b>	<b>2 061,2</b>	<b>129,3</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2024 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (denominowane w PLN i EUR, odpowiednio 131,7 mln PLN oraz 712,3 mln PLN), obligacje korporacyjne (712,9 mln PLN) oraz pożyczki (23,3 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe oraz transakcje CAP, zabezpieczające przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

W dniu 5 marca 2024 roku spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wyemitowała 230 000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 230 000 000 PLN – obligacje wyemitowane w ramach programu emisji obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1 000 000 000 PLN w każdym momencie trwania programu, w trybie oferty publicznej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia Zasad (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część

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

14 czerwca 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalano w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,90%. Ponadto Spółka w dniu 5 marca 2024 roku nabyła w celu umorzenia 72 176 obligacji własnych serii B, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2020 roku, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Łączna wartość nominalna transakcji wyniosła 72 176 000 PLN.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 472,7</b>	<b>1 348,8</b>
Zaciągnięcie finansowania	259,5	482,6
Odsetki naliczone	81,9	67,6
Splata kapitału	(149,2)	(306,5)
Splata odsetek	(72,8)	(50,3)
Niezrealizowane różnice kursowe	(11,9)	(11,7)
Konwersja kapitału na kapitał mniejszości	0,0	(7,6)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 580,2</b>	<b>1 522,9</b>

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 118,2 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 1,8 mln PLN. W okresie 9 miesięcy 2023 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 57,0 mln PLN.

## 20. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	27,7	9,0	18,7	27,1	9,8	17,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	6,4	3,2	3,2	5,7	3,2	2,5
Świadczenia pracownicze	5,1	2,9	2,2	6,4	2,8	3,6
Pozostałe	18,8	0,8	18,0	17,0	1,0	16,0
<b>Razem</b>	<b>58,0</b>	<b>15,9</b>	<b>42,1</b>	<b>56,2</b>	<b>16,8</b>	<b>39,4</b>

## 21. Kapitał podstawowy

	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</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 2024 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 871,1 mln PLN;
- ✓ podziału zysku w kwocie 187,7 mln PLN.

## 23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane

Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2024 roku w kwocie (11,0) mln PLN zmniejszyły się z poziomu 33,1 mln PLN na 31 grudnia 2023 roku w związku z:

- ✓ poniesieniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2024 roku straty netto przypadającej jednostce dominującej w kwocie 112,0 mln PLN;
- ✓ pokryciem straty za rok 2023 z kapitału zapasowego w kwocie 67,9 mln PLN.

## 24. Przychody ze sprzedaży

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody z umów z klientami	314,6	278,5	121,7	88,6
Przychody z najmu	167,7	139,6	56,3	49,2
<b>Razem przychody</b>	<b>482,3</b>	<b>418,1</b>	<b>178,0</b>	<b>137,8</b>

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	220,0	183,0	73,0	64,7
Przychody z działalności deweloperskiej	1,8	26,1	0,5	10,5
Przychody z działalności budowlanej	223,8	177,8	90,3	52,0
Przychody z pozostałych działalności	36,7	31,2	14,2	10,6
<i>Działalność hotelowa</i>	27,0	25,1	9,6	7,5
<i>Pozostałe</i>	9,7	6,1	4,6	3,1
<b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>	<b>482,3</b>	<b>418,1</b>	<b>178,0</b>	<b>137,8</b>

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Polska</b>	<b>437,6</b>	<b>365,6</b>	<b>165,2</b>	<b>123,1</b>
<i>Najem</i>	220,0	183,0	73,0	64,7
<i>Działalność deweloperska</i>	1,8	26,1	0,5	10,5
<i>Działalność budowlana</i>	179,1	125,3	77,5	37,3
<i>Pozostała działalność</i>	36,7	31,2	14,2	10,6
<b>Niemcy</b>	<b>44,7</b>	<b>52,5</b>	<b>12,8</b>	<b>14,7</b>
<i>Działalność budowlana</i>	44,7	52,5	12,8	14,7
<b>Razem przychody</b>	<b>482,3</b>	<b>418,1</b>	<b>178,0</b>	<b>137,8</b>

## 25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Odszkodowania	1,6	1,2	0,2	0,4
Rozwiązane pozostałych rezerw	2,1	5,9	0,9	0,1
Aktualizacja wartości pozostałych aktywów niefinansowych	9,8	0,0	9,8	0,0
Pozostałe	0,9	0,7	0,7	0,2
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>14,4</b>	<b>7,8</b>	<b>11,6</b>	<b>0,7</b>

## 26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	78,7	74,5	24,1	25,1
Koszty działalności deweloperskiej	1,6	22,1	0,4	7,8
Koszty działalności budowlanej	215,7	169,3	86,4	49,2
Koszty pozostałych działalności	32,1	27,6	11,1	8,8
<i>Działalność hotelowa</i>	25,1	23,8	8,3	7,4
<i>Pozostałe</i>	7,0	3,8	2,8	1,4
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>328,1</b>	<b>293,5</b>	<b>122,0</b>	<b>90,9</b>

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Odszkodowania i kary	0,8	0,7	0,0	0,0
Pozostałe koszty działalności budowlanej	21,4	0,0	21,4	0,0
Pozostałe	1,7	2,1	0,5	1,0
Darowizny	0,1	0,1	0,1	0,1
Zawiązanie rezerw	3,1	0,1	0,2	0,0
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>27,1</b>	<b>3,0</b>	<b>22,2</b>	<b>1,1</b>

## 27. Koszty według rodzaju

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Amortyzacja	6,4	5,8	2,1	1,9
Zużycie materiałów i energii	93,3	90,6	33,9	23,9
Usługi obce	331,5	211,5	108,7	66,9
Podatki i opłaty	21,5	18,6	6,6	6,5
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	86,9	76,2	29,1	25,8
Pozostałe koszty rodzajowe	14,4	13,4	3,4	3,3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,2	0,3	0,1	0,1
Zmiana stanu produktów	(172,4)	(73,7)	(44,0)	(22,8)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>381,8</b>	<b>342,7</b>	<b>139,9</b>	<b>105,6</b>
Koszty administracyjne	(50,8)	(47,3)	(16,5)	(14,1)
Koszty sprzedaży	(2,9)	(1,9)	(1,4)	(0,6)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>328,1</b>	<b>293,5</b>	<b>122,0</b>	<b>90,9</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody odsetkowe	3,8	2,8	1,3	1,2
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,9	0,9	0,7	0,5
<i>Inne odsetki</i>	1,9	1,9	0,6	0,7
Różnice kursowe	13,3	40,6	5,5	0,0
Pozostałe przychody finansowe	0,6	1,1	0,2	0,6
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>17,7</b>	<b>44,5</b>	<b>7,0</b>	<b>1,8</b>

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Koszty finansowania	90,9	57,4	29,5	26,7
<i>Kredyty i pożyczki</i>	35,2	24,8	11,1	13,3
<i>Leasing</i>	12,4	9,2	4,4	3,1
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	43,3	23,4	14,0	10,3
Różnice kursowe	2,1	33,6	0,0	31,3
Pozostałe koszty finansowe	5,0	6,0	1,7	2,5
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>98,0</b>	<b>97,0</b>	<b>31,2</b>	<b>60,5</b>

## 29. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Podatek bieżący	(5,1)	(19,0)	0,3	(5,7)
Podatek odroczony	(14,3)	(31,7)	(1,2)	(13,6)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(19,4)</b>	<b>(50,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(19,3)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2024	23,6	(143,0)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(2,9)	(11,4)
<b>30 września 2024 niebadane</b>	<b>20,7</b>	<b>(154,4)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2023	58,8	(143,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(18,1)	(13,6)
<b>30 września 2023 niebadane</b>	<b>40,7</b>	<b>(156,9)</b>

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważył wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wypływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 września 2024 roku wartość zobowiązania to 51,2 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 22,5 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość zobowiązania to 48,1 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 19,4 mln PLN.

### 30. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	(112,0)	(42,6)	(37,3)	22,7
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(2,19)	(0,83)	(0,73)	0,45

### 31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieregulowanym 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.

Na dzień 30 września 2024 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 798,7 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 17,2 mln PLN.

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>86,5</b>	<b>62,4</b>	<b>29,9</b>	<b>25,4</b>

Rozliczone koszty finansowe	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Koszty do Skarbu Państwa</b>	<b>23,9</b>	<b>19,5</b>	<b>6,6</b>	<b>5,6</b>

Zobowiązania	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Zobowiązania do Skarbu Państwa</b>	<b>539,6</b>	<b>588,4</b>

#### Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	4,1	2,4	1,4	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,9	0,9	0,4	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,3	0,3	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,4	0,1	0,1
<b>Razem</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,1</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 25 stanowią jego integralną część



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

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 13,6 mln PLN.

### 33. Pozostałe informacje

W III kwartale 2024 roku Naczelny Sąd Administracyjny w dwóch prawomocnych wyrokach uwzględnił zarzuty zawarte w skargach kasacyjnych z 2018 roku spółki z Grupy i uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie oraz organu podatkowego II instancji za II i IV kwartał 2014 roku oraz I kwartał 2015 roku, kwestionujące odliczenie podatku naliczonego VAT. W wyniku ww. orzeczeń, organ podatkowy zobowiązany będzie do ponownej oceny stanu faktycznego. Wartość przedmiotu sporu z organem podatkowym opiewa w tych sprawach łącznie na kwotę 110,8 mln PLN. Ponowne rozpatrzenie przedmiotowych spraw przez organ podatkowy zgodnie z dotychczasowym stanowiskiem spółki z Grupy będzie miało w całości pozytywny wpływ na wynik i kapitały spółki z Grupy oraz Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. W listopadzie 2024 roku Spółka z Grupy otrzymała pisemne uzasadnienie wyroku, które w opinii spółki jest dla niej satysfakcjonujące.

W dniu 27 września 2024 roku Grupa zawarła umowę kredytu inwestycyjnego na refinansowanie projektu biurowego do kwoty 19,9 mln EUR ustanawiając standardowe zabezpieczenia. Planuje się, że uruchomienie kredytu nastąpi w 4 kwartale 2024 roku.

### 34. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2024 roku.

---

**Jacek Krawczykowski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Wiesław Malicki**  
Prezes Zarządu

---

**Maciej Klukowski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Grzegorz Grotek**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Michał Duda**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego

# JEDNOSTKOWA KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## F. Jednostkowa kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2024 roku

	30 września 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,1	1,6
Wartości niematerialne	0,2	0,1
Udziały w jednostkach zależnych	2 148,3	2 143,3
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	201,2	174,5
Pozostałe aktywa trwałe	0,1	0,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>2 350,9</b>	<b>2 319,5</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	1,7	5,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	509,6	511,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62,1	0,7
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>573,4</b>	<b>517,4</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 924,3</b>	<b>2 836,9</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(14,2)	(13,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	(386,7)	(480,4)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,2)	(0,2)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(401,1)</b>	<b>(493,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(445,6)	(225,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9,3)	(7,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(0,7)	(1,5)
Rezerwy długoterminowe	(0,6)	(0,6)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(456,2)</b>	<b>(234,5)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(857,3)</b>	<b>(728,3)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 067,0</b>	<b>2 108,6</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 871,1	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe	186,3	186,3
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	(41,6)	(59,7)
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>2 067,0</b>	<b>2 108,6</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 924,3</b>	<b>2 836,9</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	29,3	28,9	10,0	9,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(36,7)	(34,8)	(12,5)	(11,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(22,7)	0,0	0,0
Dywidendy	0,0	0,6	0,0	0,6
Przychody finansowe	40,4	62,1	13,9	15,7
Koszty finansowe	(56,8)	(52,3)	(19,6)	(15,9)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(5,4)	0,0	1,1	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>(29,2)</b>	<b>(18,2)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(1,5)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,2)	(8,4)	(3,0)	(3,0)
Pozostałe przychody	0,1	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(26,6)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(4,5)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(26,6)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(4,5)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,8)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(33,3)</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(6,3)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(33,3)</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(6,3)</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	(0,81)	(0,65)	(0,21)	(0,12)

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2024 roku (zbadane)</b>	51,2	1 930,8	186,3	(59,7)	2 108,6
Zysk (strata) netto za okres				(41,6)	(41,6)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				<b>(41,6)</b>	<b>(41,6)</b>
Pokrycie straty		(59,7)		59,7	0,0
Wypłata dywidendy					0,0
Transfer pomiędzy kapitałami					0,0
<b>Stan na 30 września 2024 roku (niebadane)</b>	51,2	1 871,1	186,3	(41,6)	2 067,0
<b>Stan na 1 stycznia 2023 roku (zbadane)</b>	51,2	1 930,8	185,8	4,6	2 172,4
Zysk (strata) netto za okres				(33,3)	(33,3)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				<b>(33,3)</b>	<b>(33,3)</b>
Wypłata dywidendy				(4,1)	(4,1)
Transfer pomiędzy kapitałami			0,5	(0,5)	0,0
<b>Stan na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>	51,2	1 930,8	186,3	(33,3)	2 135,0

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku**

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2024 niebadane	30 września 2023 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(26,6)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		
Amortyzacja	0,7	0,5
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	0,0	22,8
Różnice kursowe netto	0,7	1,2
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(39,4)	(44,3)
Koszty finansowania	50,4	47,1
Zmiana kapitału obrotowego	3,7	(1,3)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	3,1	(15,8)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(20,2)</b>	<b>(16,2)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	142,2	130,8
Odsetki z działalności inwestycyjnej	22,3	9,5
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,2
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	0,0
Pożyczki	(153,8)	(123,4)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(5,0)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>5,4</b>	<b>17,1</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	14,5	3,9
Emisja obligacji	157,8	189,6
Kredyty i pożyczki	(57,8)	(31,3)
Obligacje	0,0	(129,6)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,3)	(0,2)
Koszty finansowania	(38,0)	(27,9)
Dywidendy	0,0	(4,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>76,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>61,4</b>	<b>1,3</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	<b>61,4</b>	<b>1,3</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>62,1</b>	<b>2,2</b>

---

**Jacek Krawczykowski**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Wiesław Malicki**

Prezes Zarządu

---

**Maciej Klukowski**

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Grzegorz Grotek**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Teresa Żołądek**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

---

**Michał Duda**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

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

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**





## G. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

#### 1.1. O Grupie PHN

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

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

Wartość portfela



**3,5 mld PLN**

Liczba nieruchomości



**150 nieruchomości**

Zarządzana powierzchnia



**500 tys. mkw.**

Grunty inwestycyjne



**270 ha**

#### 1.2. Model biznesowy

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

#### Kluczowe działania Grupy PHN:

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

### 1.3. Strategia Grupy PHN

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

Nowa strategia będzie zakładała większą koncentrację na perspektywnych segmentach rynku nieruchomości, zwiększenie skali działania, a także rozwijanie nowych linii biznesowych, przy jednoczesnym wygaszaniu działalności w segmentach nieperspektywnych. Kluczową będzie dywersyfikacja działalności – kluczową działalnością pozostanie najem (zarówno w obszarze biurowym jak i logistycznym), a także działalność deweloperska, działalność z obszaru generalnego wykonawstwa. Z uwagi na uwarunkowania z zakresu ESG, nowa strategia będzie koncentrowała się także na dostosowaniu portfela istniejących nieruchomości do wymogów ekologicznych, głównie w kontekście efektywności energetycznej.

## 2. Struktura Grupy PHN

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

STRUKTURA GRUPY PHN	Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
	30.09.2024	31.12.2023
<b>JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:</b>		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
<b>JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:</b>		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
8. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
9. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
11. PHN 4 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
15. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
17. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
18. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
20. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
21. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
22. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
23. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%

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

24. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
27. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
28. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOLEKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	n/d
48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	75%	75%
50. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
55. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	100%	100%
56. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
<b>JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:</b>		
1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM” S.A.	82,99%	82,99%
<b>JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE I STOWARZYSZONE:</b>		
1. ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	50,00%	50,00%

### 3. Portfel nieruchomości Grupy PHN

Na dzień 30 września 2024 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 446,1 mln PLN. Wartość godziwa portfela nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF16. Ponadto nieruchomość Regent Warsaw Hotel prezentowana jest w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów. W ramach portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich uregulowanie.

Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi i niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie. Nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

#### Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich uregulowanie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 135</li> <li>Łączna wartość: 3 267,0 mln PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 15</li> <li>Łączna wartość: 179,1 mln PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 16</li> <li>Łączna wartość: 102,3 mln PLN</li> </ul>
<b>150 nieruchomości 3 446,1 mln PLN</b>		<b>16 nieruchomości 102,3 mln PLN</b>

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

#### Podział portfela nieruchomości Grupy PHN pod względem planowanych działań:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 45</li> <li>Łączna wartość: 2 439,8 mln PLN</li> <li>NOI*09/2024: 120,9 mln PLN</li> <li>YIELD*09/2024: 6,9%</li> <li>GLA: 308 tys. mkw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 30</li> <li>Łączna wartość: 218,1 mln PLN</li> <li>NOI*09/2024: 3,1 mln PLN</li> <li>YIELD*09/2024: 1,9%</li> <li>GLA: 53,3 tys. mkw.</li> </ul>
PROJEKTY INWESTYCYJNE	NA SPRZEDAŻ
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 54</li> <li>Łączna wartość: 699,3 mln PLN</li> <li>NOI*09/2024: 11,7 mln PLN</li> <li>YIELD*09/2024: 2,2%</li> <li>GLA: 126,5 tys. mkw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba nieruchomości: 21</li> <li>Łączna wartość: 88,9 mln PLN</li> <li>NOI*09/2024: 2,3 mln PLN</li> <li>YIELD*09/2024: 3,4%</li> <li>GLA: 12,8 tys. mkw.</li> </ul>

\* przy obliczeniach wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy oraz hotel Regent

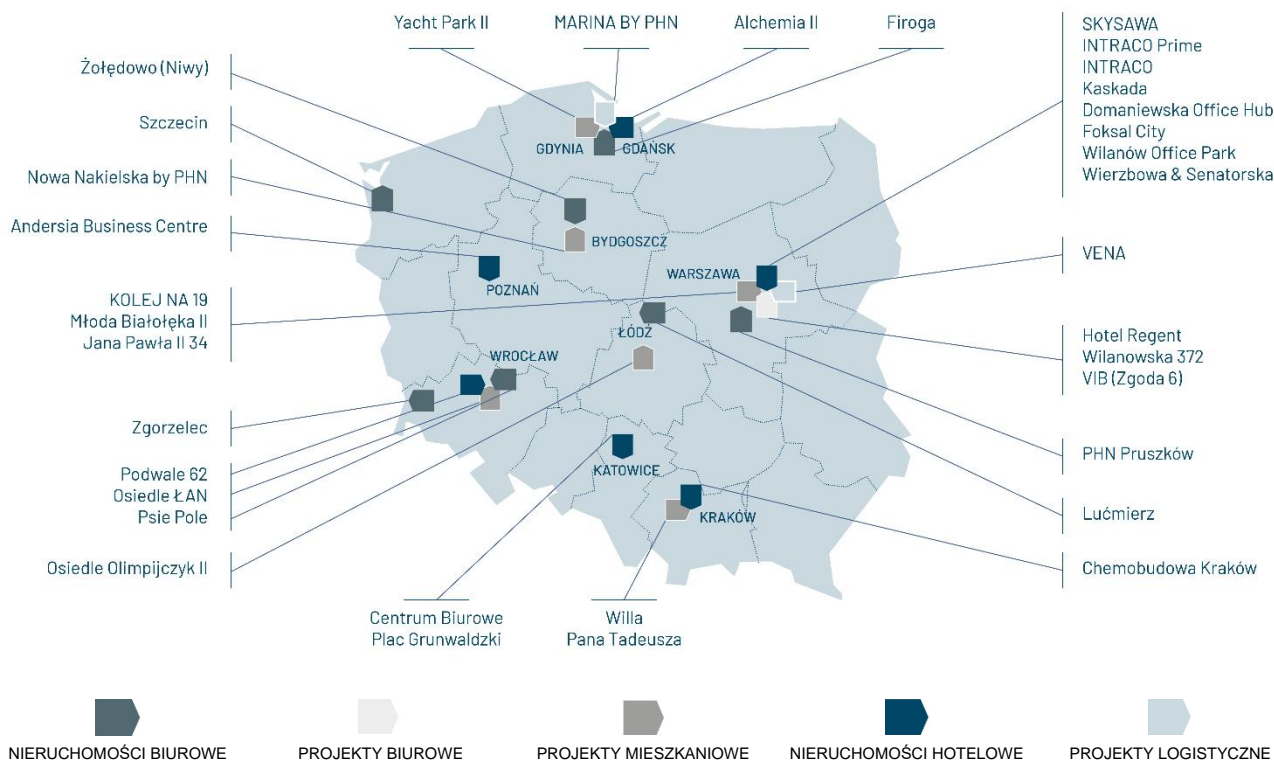
**TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:**

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	621 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	210 mln PLN	25 500 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	197 mln PLN	28 200 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	167 mln PLN	13 000 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	132 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	131 mln PLN	14 500 mkw.
7. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	115 mln PLN	17 600 mkw.
8. INTRACO	Warszawa	120 mln PLN	28 100 mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	92 mln PLN	8 800 mkw.
10. FOKSAL CITY	Warszawa	42 mln PLN	3 400 mkw.
		<b>1 827 mln PLN</b>	<b>190 800 mkw.</b>

**3.1. Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN**

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

**Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:**



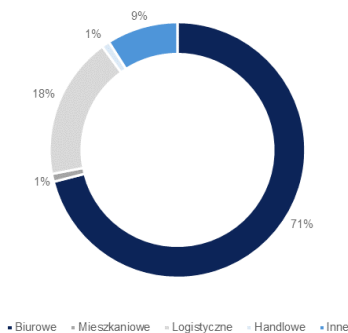
### 3.2. Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

Na dzień 30 września 2024 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

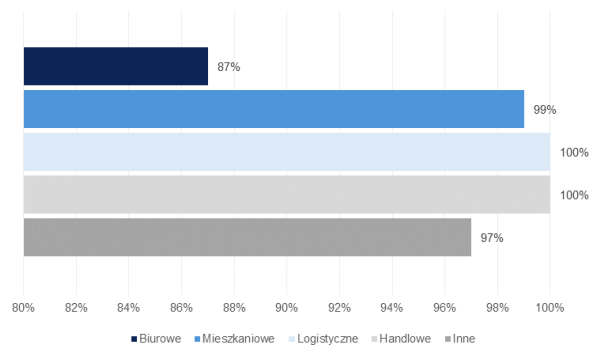
- 416 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 46 tys. mkw. powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. mkw. powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 30 września 2024 roku wynosił 81,3% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 308 tys. mkw., a wskaźnik poziomu wynajęcia 89,8%.

#### Struktura nieruchomości pozostających w portfelu wg wykorzystania (% GLA)



#### Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu (% powierzchni)



### 3.3. Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN osiągnęły wynik z najmu w wysokości 138,0 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 120,9 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 3,1 mln PLN, segment projekty inwestycyjne 11,7 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 2,3 mln PLN.

### 3.4. Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku Grupa PHN podpisała umowę sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Ceglowskiej oraz przy ul. Kostrzewskiego. Po dniu bilansowym Grupa PHN zbyła nieruchomość przy ul. Skrzetuskiego w Warszawie.

## 4. Działalność Grupy PHN

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

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

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

#### Główne segmenty działalności:

- rynek biurowy – wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz realizacja nowych inwestycji komercyjnych,

- rynek mieszkaniowy – realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań.

**Pozostałe segmenty działalności:**

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

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

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

#### **4.1. Najem**

Usługi leasingowe oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, handlowo-usługowej, magazynowej, mieszkaniowej, reklamowej (np. elewacje budynków), miejsc parkingowych, piwnic, gruntów czy infrastruktury technicznej. W skład obiektów biurowych Grupy PHN wchodzi budynek klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe oraz wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe i przez placówki dyplomatyczne. Kluczowymi nieruchomościami są SKYSAWA, INTRACO Prime, INTRACO, Kaskada, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub, Wierzbowa & Senatorska oraz Foksal City. Grupa PHN tworzy także nowe projekty biurowe - aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy na rynek ponad 15 tys. mkw. W przygotowaniu znajduje się inwestycja MARINA by PHN w Gdyni. Oprócz budowy nowych przestrzeni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętą praktyką, Grupa PHN realizuje nowe inwestycje i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. W segmencie powierzchni biurowych odbiorcami są przedsiębiorstwa krajowe oraz te z zagranicznym kapitałem. Grupa PHN dysponuje także wolnymi przestrzeniami handlowymi, gdzie oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych oraz średnich przedsiębiorstw (np. pawilony w formule BTS przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie). Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje w parku logistycznym Parzniew Logistic Center 1 w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości magazyny wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

#### **4.2. Działalność deweloperska**

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. W trzecim kwartale 2024 roku Grupa PHN zakończyła realizację dwóch projektów mieszkaniowych – KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Obecnie w budowie są cztery inwestycje mieszkaniowe tj. Młoda Białota II w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk II w Łodzi, Willa Pana Tadeusza w Krakowie oraz Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy. Realizowane projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek ponad 600 mieszkań. W najbliższym czasie planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się kameralna inwestycja w Śródmieściu Warszawy (Jana Pawła II 34) oraz I etap inwestycji w Zielonej Górze (Łężyca). W kolejnych latach planowane są następne etapy inwestycji we Wrocławiu oraz w Bydgoszczy. Grupa PHN przygotowuje także inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne w Czerwonaku oraz Bolechówku (Gmina Czerwonak).

#### **4.3. Działalność budowlana**

Model biznesowy Grupy PHN zakłada rozszerzanie kompetencji własnych, dlatego też do Grupy PHN pod koniec 2019 roku została włączona firma budowlana - Chemobudowa Kraków, która wzmocniła strukturę Grupy PHN i zapewniła ściślejszą synergii między spółkami. Dzięki włączeniu Chemobudowy Kraków, Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa. Chemobudowa Kraków nie tylko realizuje projekty dla Grupy PHN, ale z powodzeniem rozwija działalność własną (czego przykładem jest projekt mieszkaniowy Nowe Zabłocie), jak również działalność na rzecz podmiotów trzecich – są to szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

#### 4.4. Działalność pozostała

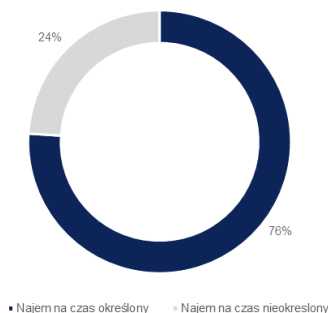
W ramach działalności pozostałej, Grupa PHN świadczy usługi hotelowe m.in. w Hotelu Regent w Warszawie (we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym) oraz w Hotelu Alf w Krakowie należącym do Chemobudowy Kraków. Grupa PHN prowadzi także działalność w marinie jachtowej oraz świadczy usługi inwestorstwa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

#### 4.5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

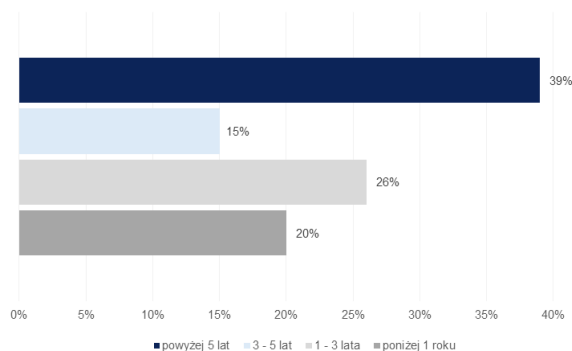
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa PHN posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Jedną ze spółek z Grupy PHN prowadzi działalność budowlaną na terenie Niemiec.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

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

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



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



### 5. Sytuacja finansowa Grupy PHN

Na rynku biurowym nadal obserwuje się ograniczoną aktywność deweloperów, w Warszawie obecnie w budowie znajduje się 210 tys. mkw, w miastach regionalnych w realizacji jest nieznacznie powyżej 200 tys. mkw. Niska liczba powstających projektów wynika z utrzymującego się wysokiego poziomu kosztów realizacji oraz ze słabej koniunktury na rynku najmu.

W III kwartale 2024 roku całkowita aktywność najemców w Warszawie pozostała na tym samym poziomie co w roku ubiegłym. Natomiast w miastach regionalnych aktywność była niższa o 4% w stosunku do analogicznego okresu.

Współczynnik pustostanów dla 9 największych polskich miast na III kwartał 2024 r. wyniósł 14,1%, to jest wzrost o 0,1 p.p. względem III kwartału 2023 r. i spadek o 0,3 p.p. względem II kwartału 2024 r.

Stawki czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe w strefie centrum w Warszawie wynosiły przeciętnie 22-26 EUR/mkw/m-c, poza centrum kształtowały się na poziomie 13,5-16,5 EUR/mkw/m-c. W miastach regionalnych natomiast poziom czynszu za najlepsze powierzchnie kształtował się w przedziale 12,5-16,5 EUR/mkw/m-c.

Pomimo trudnych warunków rynkowych wyniki Grupy w segmencie najem uległy poprawie. Wynik z najmu był wyższy 30% w porównaniu do poprzedniego roku, co było głównie efektem wejścia najemców do nowowytbudowanej powierzchni biurowej.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła -6,1 mln PLN i była niższa o 64,9 mln PLN (110,3%) względem III kwartału 2023 roku głównie w efekcie odpisów z tytułu utraty wartości nieruchomości. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, aktualizację wartości niefinansowych aktywów trwałych w segmencie działalności pozostałej oraz koszty typu one off w segmencie działalności budowlanej) wyniosła 106,4 mln PLN i była wyższa o 29,7 mln PLN względem III kwartału 2023 roku (38,6%).

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa PHN zatrudniała 627 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 389 osób.



Przychody z najmu



220,0 mln PLN

Wynik z najmu



141,3 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



100,5 mln PLN

Skorygowana EBITDA



106,4 mln PLN

### 5.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę

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

#### Czynniki zewnętrzne, w szczególności:

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

#### Czynniki wewnętrzne, w szczególności:

- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- zdolność Grupy do rozwiązywania powstałych sporów,
- zdolność Grupy do pozyskiwania na satysfakcjonujących warunkach nowych kontraktów, w szczególności w zakresie generalnego wykonawstwa,
- 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 2024 roku ich wartość zmniejszyła się o 86,8 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-101,6 mln PLN),
- przeniesienia do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-70,5 mln PLN),
- przeniesienia do zapasów związanych z działalnością deweloperską (-17,2 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (18,0 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (50,7 mln PLN),
- zmianą wysokości opłat za użytkowanie wieczyste (33,5 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku o kwotę 3,6 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 6,1 mln PLN, nabyciem w kwocie 2,6 mln PLN, zmianą odpiu aktualizującego wartość w kwocie 9,9 mln PLN oraz przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (-2,8 mln PLN).

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku zwiększyły się o 174,9 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 56,8 mln PLN,
- zmniejszenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (47,2 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich (140,4 mln PLN) z tytułu poniesionych nakładów w kwocie 124,2 mln PLN, przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych 17,2 mln PLN, zbycia lokali (1,3) mln PLN oraz zmiany stawki użytkowania wieczystego MSSF 16 (0,3) mln PLN,

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

- zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (25,6 mln PLN) z tytułu wzrostu stanu depozytów zablokowanych i rachunków powierniczych.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie sprawozdawczym wzrosły o 70,7 mln PLN w wyniku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 73,3 mln i zbycia nieruchomości o wartości 2,6 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku zmniejszyła się o 112,5 mln PLN, w efekcie poniesienia straty netto w wysokości 112,2 mln PLN powiększonej o pozostałe całkowite dochody 0,3 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku zwiększył się o 224,4 mln PLN w wyniku:

- zwiększenia zadłużenia z tytułu obligacji i kredytów (186,8 mln PLN),
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (26,6 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (11,4 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu rezerw długoterminowych (0,9 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (0,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 39,0 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (79,3 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (116,4 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (8,9 mln PLN),
- zwiększenia zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (4,1 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (2,7 mln PLN),

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	30.09.2024	31.12.2023	Zmiana
<b>Aktywa</b>	<b>4 776,8</b>	<b>4 625,9</b>	<b>3,3%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 969,2</b>	<b>4 063,9</b>	<b>-2,3%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	3 590,9	3 677,7	-2,4%
Rzeczowe aktywa trwałe	188,6	185,0	1,9%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>732,4</b>	<b>557,5</b>	<b>31,4%</b>
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	346,3	205,9	68,2%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	147,7	194,9	-24,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	238,1	155,7	52,9%
<b>Pasywa</b>	<b>4 776,8</b>	<b>4 625,9</b>	<b>3,3%</b>
Kapitał własny	2 123,7	2 236,2	-5,0%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(2 653,1)</b>	<b>(2 389,7)</b>	<b>11,0%</b>
Zobowiązania długoterminowe	(1 575,7)	(1 351,3)	16,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	(1 077,4)	(1 038,4)	3,7%
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 236,2</b>	<b>-5,0%</b>

### Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)

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

Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)	30.09.2024	31.12.2023
Wskaźnik zadłużenia [1]	38,9%	38,2%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,5	4,8

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 września 2024 roku kształtował się na poziomie 38,9 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,5.

### 5.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa PHN odnotowała stratę netto na poziomie 112,2 mln PLN. Wynik był o 66,1 mln PLN niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 32,8 mln PLN, wynikającego głównie ze wzrostu przychodów w związku z przekazaniem najemcom powierzchni biurowej,
- niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 3,8 mln PLN, wynikającego z liczby przekazanych mieszkań nabywcom,
- niższego wyniku z działalności budowlanej o 0,4 mln PLN, wynikającego z realizacji kontraktów o niższej marży,
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,0 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 4,5 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (ujemny wpływ na wynik w 3Q2024 roku wyższy niż 3Q2023 roku o 75,3 mln PLN),
- wyższych zysków z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych o 2,1 mln PLN,
- niższego o 17,0 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów,
- niższego wyniku z działalności finansowej o 27,8 mln PLN głównie w efekcie dodatnich różnic kursowych zrealizowanych w okresie 9 miesięcy 2023 roku.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	9 miesięcy zakończone		
	30.09.2024	30.09.2023	Zmiana
Przychody operacyjne	482,3	418,1	15,4%
Koszty operacyjne	(328,1)	(293,5)	11,8%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>154,2</b>	<b>124,6</b>	<b>23,8%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,7)	(49,2)	9,1%
<b>Zysk netto ze sprzedaży</b>	<b>100,5</b>	<b>75,4</b>	<b>33,3%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(100,9)	(25,7)	292,6%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>(12,5)</b>	<b>53,0</b>	<b>-123,6%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>(112,2)</b>	<b>(46,1)</b>	<b>143,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(6,1)</b>	<b>58,8</b>	<b>-110,3%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>106,4</b>	<b>76,7</b>	<b>38,6%</b>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	92,7	(2,2)	4313,6%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(56,1)	(105,4)	46,8%
Przypływy pieniężne z działalności finansowej	20,2	107,7	-81,2%

#### 5.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 92,7 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia straty brutto w kwocie 92,8 mln PLN skorygowanej o operacje niepieniężne w kwocie 170,0 mln PLN,
- dodatniej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 18,9 mln PLN,
- zapłaty 3,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy 2024 roku w kwocie 56,1 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 54,7 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 2,7 mln PLN,
- udzielonych pożyczek w kwocie 2,0 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 20,2 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 29,5 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 157,8 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 84,6 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 82,5 mln PLN.

#### 5.5. Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	09/2024	09/2023
Przychody ze sprzedaży	482,3	418,1
Koszty działalności	(328,1)	(293,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>154,2</b>	<b>124,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,7)	(49,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>100,5</b>	<b>75,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(100,9)	(25,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,6	(1,5)
Pozostałe przychody	14,4	7,8
Pozostałe koszty	(27,1)	(3,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(12,5)</b>	<b>53,0</b>
Amortyzacja	6,4	5,8
<b>EBITDA</b>	<b>(6,1)</b>	<b>58,8</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>106,4</b>	<b>76,7</b>

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

Wyniki finansowe z najmu	09/2024	09/2023
Przychody ze sprzedaży	220,0	183,0
Koszty działalności	(78,7)	(74,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>141,3</b>	<b>108,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(33,0)	(30,4)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>108,3</b>	<b>78,0</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(100,9)	(25,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,0	(1,2)
Pozostałe przychody	2,5	1,1
Pozostałe koszty	(3,5)	(2,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>7,4</b>	<b>50,2</b>
Amortyzacja	0,1	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>7,5</b>	<b>50,3</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>108,4</b>	<b>75,3</b>

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	09/2024	09/2023
Przychody ze sprzedaży	1,8	26,1
Koszty działalności	(1,6)	(21,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,2</b>	<b>4,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(2,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,9</b>
Pozostałe przychody	0,1	5,6
Pozostałe koszty	(0,6)	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,5)</b>	<b>7,4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(2,5)</b>	<b>7,4</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,5)</b>	<b>1,9</b>

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	09/2024	09/2023
Przychody ze sprzedaży	223,8	177,8
Koszty działalności	(215,7)	(169,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>8,1</b>	<b>8,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,8)	(5,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>2,7</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,7)	(0,3)
Pozostałe przychody	1,9	0,8
Pozostałe koszty	(22,8)	(0,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(20,3)</b>	<b>3,0</b>
Amortyzacja	1,1	1,0
<b>EBITDA</b>	<b>(19,2)</b>	<b>4,0</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	09/2024	09/2023
Przychody ze sprzedaży	36,7	31,2
Koszty działalności	(32,1)	(28,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,3	0,0
Pozostałe przychody	9,8	0,3
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,7)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>14,1</b>	<b>2,2</b>
Amortyzacja	4,1	3,6
<b>EBITDA</b>	<b>18,2</b>	<b>5,8</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>8,4</b>	<b>5,2</b>

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	09/2024	09/2023
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,2)	(9,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(9,8)</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(9,8)</b>
Amortyzacja	1,1	1,1
<b>EBITDA</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(8,7)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(8,7)</b>

#### 5.6. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

Wybudowana powierzchnia biurowa



78 600 mkw.

Powierzchnia biurowa w budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych mieszkań



1 352 szt.

Liczba mieszkań w budowie



603 szt.

### 6.1. Komercyjne projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. W styczniu 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się projekt MARINA by PHN w Gdyni. Grupa PHN rozwija także segment magazynowy. Grupa PHN jest właścicielem parku magazynowego PHN Pruszków o powierzchni 54,5 tys. mkw. zlokalizowanego w podwarszawskim Brwinowie, który jest w 100% wynajęty. Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ponad 900 tys. mkw. GLA.

#### Zestawienie kluczowych projektów komercyjnych:

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

#### Opis kluczowych projektów komercyjnych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
<p><b>VENA</b></p> <p>W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15 169 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Obecnie trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku.</p>	<p><b>MARINA BY PHN</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu 27 000 mkw. Teren inwestycji objęty będzie konkursem na zagospodarowanie terenów Molo Rybackiego w Gdyni. Dalsze działania dla projektu MARINA BY PHN, w tym m.in. rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych uzależniane będą od panującej sytuacji na rynku.</p>
<p><b>ZGORZELEC</b></p> <p>W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 mkw. Współpraca w realizowanym projekcie odbywa się na zasadzie pari passu, co przekłada się na równy udział PHN oraz Hillwood zarówno w wydatkach inwestycyjnych, jak i dochodach projektu. W marcu 2024 roku uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, a w kwietniu 2024 roku pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni. Rozpoczęcie prac budowlanych uzależnione jest od pozyskania najemców na wymaganą część powierzchni najmu.</p>	<p><b>PRUSZKÓW II</b></p> <p>W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni od 45 000 do 85 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu, a we wrześniu 2023 roku uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych uzależnione jest od pozyskania najemców na wymaganą część powierzchni najmu.</p>

### 6.2. Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajdują się cztery inwestycje – Młoda Białoleka II w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk II w Łodzi, Willa Pana Tadeusza w Krakowie oraz Nowa Nakielska by PHN. W najbliższym czasie planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się kameralna inwestycja w Śródmieściu Warszawy (Jana Pawła II 34) oraz I etap inwestycji w Zielonej Górze (Łężyca). W kolejnych latach planowane są następne etapy inwestycji we Wrocławiu oraz w Bydgoszczy. Grupa PHN przygotowuje także inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne w Czerwonaku oraz Bolechówku (Gmina Czerwonak).

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

**Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:**

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
<b>PROJEKTY ZAKOŃCZONE</b>						
1.	KOLEJ NA 19	Warszawa	148	2022	2024	105 mln PLN
2.	OSIEDLE ŁAN	Wrocław	176	2022	2024	83 mln PLN
					<b>324</b>	<b>188 mln PLN</b>
<b>PROJEKTY W REALIZACJI</b>						
1.	MŁODA BIAŁOŁĘKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
2.	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	2023	2025	60 mln PLN
3.	NOWE ZABŁOCIE	Kraków	120	2024	2025	99 mln PLN
4.	NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	170	2024	2026	79 mln PLN
					<b>603</b>	<b>334 mln PLN</b>
<b>PROJEKTY PLANOWANE</b>						
1.	JANA PAWŁA II 34	Warszawa	46	2025	2027	-
2.	ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59	2025	2027	-
3.	YACHT PARK II	Gdynia	131	TBC	TBC	-
4.	MŁODA BIAŁOŁĘKA III	Warszawa	154	2025	2028	-
5.	OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	2026	2028	-
6.	NOWA NAKIELSKA BY PHN II	Bydgoszcz	125	2026	2028	-
7.	CZERWONAK	Annowo, Bolechówko	64	2026	2029	-
					<b>699</b>	<b>-</b>

**Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:**

<b>PROJEKTY ZAKOŃCZONE</b>	
<p><b>KOLEJ NA 19</b></p> <p>W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstała inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczyła 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 360 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 116 umów deweloperskich i 1 umowa przedwstępna na zakup lokalu usługowego (78% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>	<p><b>OSIEDLE ŁAN</b></p> <p>We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstała inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczyła 176 mieszkań o powierzchni PUM 8 289 mkw. W trzecim kwartale 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwa procedura przekazywania mieszkań nabywcom oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 140 umów deweloperskich i 1 umowa przedwstępna (80% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>
<b>PROJEKTY W REALIZACJI</b>	
<p><b>MŁODA BIAŁOŁĘKA II</b></p> <p>W Warszawie przy ul Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczy 181 mieszkań o powierzchni PUM 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 84 umów deweloperskich i 8 rezerwacyjnych (47% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>	<p><b>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II</b></p> <p>W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstaje inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczy 132 mieszkania o powierzchni PUM 8 000 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 55 umów deweloperskich i 4 rezerwacyjne (43% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>



<p><b>NOWE ZABŁOCIE</b></p> <p>W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 7 300 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków (jest to inwestycja własna Chemobudowy Kraków). Obecnie trwają prace budowlane, a sprzedaż mieszkań jeszcze się nie rozpoczęła.</p>	<p><b>NOWA NAKIELSKA BY PHN</b></p> <p>W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja Nowa Nakielska by PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 800 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL. Obecnie trwają prace budowlane, a sprzedaż mieszkań jeszcze się nie rozpoczęła.</p>
<b>PROJEKTY PLANOWANE</b>	
<p><b>JANA PAWŁA II 34</b></p> <p>W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 46 apartamentów o powierzchni 2 400 mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego studium zabudowy m.st. Warszawy. W marcu 2023 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p><b>ŁĘŻYCA I</b></p> <p>W Łężycy należącej do Zielonej Góry planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w czterech etapach, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 59 mieszkań o powierzchni 3 383 mkw. W maju 2024 roku uzyskano pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy I etapu inwestycji oraz prace projektowe kolejnych etapów.</p>
<p><b>YACHT PARK II</b></p> <p>W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 855 mkw. W marcu 2024 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. W maju 2024 roku zawarto umowę o prace projektowe i opracowano koncepcję architektoniczno-urbanistyczną.</p>	<p><b>MŁODA BIAŁOŁĘKA III</b></p> <p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 154 mieszkania o powierzchni 8 400 mkw. Trwa Opracowano dokumentację i projektową. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>
<p><b>OSIEDLE ŁAN II</b></p> <p>We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja kolejnych trzech etapów inwestycji mieszkaniowej, które dostarczą na rynek ok. 470 nowoczesnych mieszkań o powierzchni ok. 22 000 mkw.. Drugi etap inwestycji dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM ok. 5 500 mkw. Trwają prace projektowe.</p>	<p><b>NOWA NAKIELSKA BY PHN II</b></p> <p>W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja kolejnych czterech etapów inwestycji mieszkaniowej NOWA NAKIELSKA by PHN, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 500 mkw. Drugi etap to 125 nowoczesnych mieszkań o powierzchni ok. PUM 6 700 mkw. W etapie szóstym planowana jest rewitalizacja historycznych budynków tj. zabytkowej hali montażu i willi Blumwego zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Trwają prace projektowe.</p>
<p><b>CZERWONAK</b></p> <p>W miejscowościach Bolechówko i Annowo w gminie Czerwonak planowana jest realizacja budowy zespołu budynków jednorodzinnych. Pierwszy etap dotyczy 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.</p>	

### 6.3. Logistyczne projekty inwestycyjne

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

**Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:**

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

\* daty rozpoczęcia i zakończenia dotyczą realizacji pierwszego etapu inwestycji / realizacja pierwszego i kolejnych etapów inwestycji uzależniona jest od wyników procesu komercjalizacji powierzchni najmu.

**Opis kluczowych projektów logistycznych:**

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

**7. Informacje o podmiotach powiązanych**

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

W okresie 9 miesięcy 2024 roku oraz 9 miesięcy 2023 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

**7.2. Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej**

W okresie 9 miesięcy 2024 roku oraz 9 miesięcy 2023 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy PHN 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

**8. Informacje o istotnych postępowaniach**

Wartość jednostkowa lub łączna postępowania, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

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

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

- ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko związane z wynajmem nieruchomości w planowanych terminach i po założonych stawkach,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ryzyko płynności i kredytowe,
- ryzyko związane z rozwiązywaniem sporów z kontrahentami na satysfakcjonujących Grupę warunkach.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2023 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2023 rok w nocie 9.

## 10. Pozostałe informacje

### 10.1. Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 30 września 2024 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniższej tabeli.

#### Struktura akcjonariatu PHN na 18 listopada 2024 roku i 4 września 2024 roku:

	18 listopada 2024 roku		4 września 2024 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
<b>RAZEM</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>

### 10.2. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 30 września 2024 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 września 2024 roku do dnia 15 listopada 2024 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

### 10.3. Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji

Na dzień 30 września 2024 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 798,7 mln PLN. Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

#### **10.4. Inne istotne informacje**

W dniu 25 września 2024 roku Spółka zawiązała spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą PHN Nowa Nakielska sp. z o.o., która jest dedykowana do realizacji projektu deweloperskiego w Bydgoszczy. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 października 2024 roku. PHN S.A. jest jedynym wspólnikiem (posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym).

W celu uporządkowania i uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej PHN S.A. i w związku z brakiem uzasadnienia ekonomicznego i funkcjonalnego do dalszego istnienia spółki „Dalekomorska Kompania Połowowa Dalmor” Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni, która w październiku 2011 r. została postawiona w stan likwidacji (zakończenie prowadzenia działalności połowowej), obecnie trwają działania zmierzające do dokończenia procesu likwidacji i rozwiązania spółki.

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 18 listopada 2024 roku.

---

**Jacek Krawczykowski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Wiesław Malicki**  
Prezes Zarządu

---

**Maciej Klukowski**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami  
Nieruchomościowymi

---

**Grzegorz Grotek**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00

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

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

