



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 czerwca 2020	30 czerwca 2019	30 czerwca 2020	30 czerwca 2019
I. Przychody operacyjne	265,2	86,1	59,7	19,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(17,9)	40,7	(4,0)	9,2
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(24,8)	33,4	(5,6)	7,5
IV. Zysk (strata) netto	(25,4)	27,5	(5,7)	6,2
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	90,0	73,4	20,3	16,5
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(73,4)	(34,2)	(16,5)	(7,7)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(26,5)	105,0	(6,0)	23,6
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(9,9)	144,2	(2,2)	32,5
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
IX. Aktywa	3 809,2	3 784,1	852,9	847,3
X. Zobowiązania długoterminowe	974,0	874,6	218,1	195,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	605,0	627,0	135,5	140,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 199,2	2 251,0	492,4	504,0
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,4	11,4
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 051 249	51 051 249	51 051 249	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	-0,49 PLN	1,44	-0,11 EUR	0,32 EUR
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,08	44,09	9,65	9,87

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 czerwca 2020	30 czerwca 2019	30 czerwca 2020	30 czerwca 2019
I. Przychody operacyjne	19,5	19,1	4,4	4,5
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(29,9)	19,0	(6,7)	4,4
III. Zysk (strata) brutto	(26,8)	22,6	(6,0)	5,3
IV. Zysk (strata) netto	(26,7)	21,6	(6,0)	5,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7,8)	44,3	(1,8)	10,3
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12,4)	(39,4)	(2,8)	(9,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3,5)	130,2	(0,8)	30,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(23,7)	135,1	(5,3)	31,5
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
IX. Aktywa	2 290,3	2 319,1	512,8	519,3
X. Zobowiązania długoterminowe	159,9	161,4	35,8	36,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	36,1	9,1	8,1	2,0
XII. Kapitał własny	2 094,3	2 148,6	468,9	481,1
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,4	11,4
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 051 249	51 051 249	51 051 249	51 051 249
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	-0,52 PLN	1,06	-0,12 EUR	0,24 EUR
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,02	42,09	9,18	9,42

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2020 roku: 4,4660 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku: 4,4413 PLN/EUR

**Spis treści**

<b>Wybrane dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>Wybrane jednostkowe dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>6</b>
<b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>6</b>
<b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>7</b>
<b>Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>8</b>
<b>Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>9</b>
<b>Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne o Spółce .....	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	10
3.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później .....	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
4.1. Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie .....	11
5. Sezonowość działalności .....	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
6.1 Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych .....	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	13
8. Nieruchomości inwestycyjne .....	15
9. Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	16
11. Długoterminowe aktywa finansowe .....	17
12. Pozostałe aktywa trwałe .....	17
13. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	17
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	18
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	18
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	18
17. Struktura zobowiązań .....	19
18. Zadłużenie .....	19
19. Leasing .....	20
20. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	20
21. Rezerwy .....	21
22. Kapitał podstawowy .....	21
23. Kapitał zapasowy .....	21
24. Kapitał z aktualizacji wyceny .....	21
25. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	21
26. Przychody z działalności operacyjnej .....	22
27. Koszty działalności operacyjnej .....	22
28. Koszty według rodzaju .....	23
29. Przychody i koszty finansowe .....	23
30. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	24
31. Zysk na jedną akcję .....	24
32. Pozycje warunkowe .....	24
33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	25
34. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	25
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>28</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>28</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>29</b>
<b>Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym</b> .....	<b>29</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>30</b>

<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>31</b>
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	31
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	31
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	31
4. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	31
5. Udziały w jednostkach zależnych .....	31
6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe .....	32
7. Struktura należności .....	32
8. Struktura zobowiązań .....	32
9. Kapitał podstawowy .....	33
10. Przychody i koszty z działalności operacyjnej .....	33
11. Przychody i koszty finansowe .....	33
12. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	33
13. Zobowiązania warunkowe .....	33
14. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	33
<b>C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>36</b>
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	36
1.1 O Grupie kapitałowej .....	36
2. Struktura Grupy Kapitałowej .....	37
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....	38
3.1 Akwizycje i dezinwestycje .....	39
3.2 Kluczowe projekty deweloperskie .....	39
4. Działalność Grupy Kapitałowej .....	40
4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	40
4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	40
4.3 Rynek hotelowy .....	40
5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	41
5.1 Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne .....	41
5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	42
5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	43
5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	45
5.5 Wskaźniki zadłużenia .....	45
6. Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	45
7. Informacje o podmiotach powiązanych .....	47
7.1 Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	47
7.2 Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami .....	47
8. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	47
9. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	47
10. Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy .....	48
11. Pozostałe informacje .....	48
11.1 Dywidendy .....	48
11.2 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	49
11.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	49
11.4 Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	49
11.5 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	49
<b>D. Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>50</b>

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ





## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2020 roku

	Nota	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 960,9	2 937,2
Rzeczowe aktywa trwałe	9	91,7	90,6
Wartości niematerialne		23,8	23,9
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	10	22,2	2,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57,3	49,7
Długoterminowe aktywa finansowe	11	38,2	5,0
Pozostałe aktywa trwałe	12	11,8	12,8
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>3 205,9</b>	<b>3 121,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	13	221,3	247,6
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	108,1	81,0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,4	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe		0,1	33,9
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	15	104,7	73,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	168,7	209,6
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>603,3</b>	<b>646,9</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	0,0	16,0
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 809,2</b>	<b>3 784,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(177,0)	(152,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	17,18	(96,9)	(182,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	(20,1)	(18,2)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	20	(247,2)	(211,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(1,8)	(0,4)
Rezerwy krótkoterminowe	21	(62,0)	(62,5)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(605,0)</b>	<b>(627,0)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17,18	(625,3)	(524,0)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	(258,9)	(264,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(55,5)	(54,1)
Rezerwy długoterminowe	21	(30,2)	(28,2)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4,1)	(3,4)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(974,0)</b>	<b>(874,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(1 579,0)</b>	<b>(1 501,6)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 230,2</b>	<b>2 282,5</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	22	51,0	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		0,0	4,2
Kapitał zapasowy	23	2 070,5	2 048,2
Kapitał z aktualizacji wyceny	24	3,8	3,1
Niepodzielone zyski zatrzymane	25	73,9	148,7
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 199,2</b>	<b>2 251,0</b>
Udziały niekontrolujące		31,0	31,5
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 230,2</b>	<b>2 282,5</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	26	92,8	82,1	46,2	40,5
Koszty utrzymania nieruchomości	27	(41,6)	(33,1)	(20,6)	(16,3)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>51,2</b>	<b>49,0</b>	<b>25,6</b>	<b>24,2</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	26	84,3	0,1	5,8	0,1
Koszty działalności deweloperskiej	27	(70,2)	0,0	(5,1)	0,0
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>14,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>
Przychody z działalności budowlanej	26	83,7	0,0	46,6	0,0
Koszty działalności budowlanej	27	(78,7)	0,0	(43,8)	0,0
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>
Przychody z pozostałej działalności	26	4,4	3,9	2,1	2,4
Koszty pozostałej działalności	27	(7,4)	(4,0)	(4,1)	(2,5)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(3,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	28	(24,9)	(18,2)	(12,5)	(9,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	(59,7)	8,9	(70,7)	7,4
Pozostałe przychody	26	10,3	8,7	9,0	3,9
Pozostałe koszty	27	(10,9)	(7,7)	(7,1)	(5,4)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(17,9)</b>	<b>40,7</b>	<b>(54,2)</b>	<b>20,8</b>
Przychody finansowe	29	7,1	2,7	1,1	0,5
Koszty finansowe	29	(18,2)	(16,0)	(9,1)	(8,4)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(11,1)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(7,9)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		4,2	6,0	(0,2)	5,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>(24,8)</b>	<b>33,4</b>	<b>(62,4)</b>	<b>17,9</b>
Podatek dochodowy	30	(0,6)	(5,9)	7,4	(3,1)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(25,4)</b>	<b>27,5</b>	<b>(55,0)</b>	<b>14,8</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(25,4)</b>	<b>27,5</b>	<b>(55,0)</b>	<b>14,8</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		0,1	0,1	0,2	0,1
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		0,6		(1,3)	
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>(1,1)</b>	<b>0,1</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(24,7)</b>	<b>27,6</b>	<b>(56,1)</b>	<b>14,9</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(25,1)	27,3	(54,3)	14,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,3)	0,2	(0,7)	0,1
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(24,4)	27,4	(55,4)	14,8
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,3)	0,2	(0,7)	0,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31	(0,49 PLN)	0,58 PLN	(1,06 PLN)	0,31 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(0,49 PLN)	0,58 PLN	(1,06 PLN)	0,31 PLN

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>		46,8	4,2	2 048,2	3,1	148,7	<b>2 251,0</b>	31,5	<b>2 282,5</b>
Zysk netto za okres						(25,1)	(25,1)	(0,3)	(25,4)
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające					0,1		0,1		0,1
Pozostałe całkowite dochody – różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych					0,6		0,6		0,6
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					0,7	(25,1)	(24,4)	(0,3)	(24,7)
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						0,2	0,2	(0,2)	
Wypłata dywidendy	25					(27,6)	(27,6)		(27,6)
Transfer pomiędzy kapitałami	25	4,2	(4,2)	22,3		(22,3)			
<b>Stan na 30 czerwca 2020 roku</b>		<b>51,0</b>		<b>2 070,5</b>	<b>3,8</b>	<b>73,9</b>	<b>2 199,2</b>	<b>31,0</b>	<b>2 230,2</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>		46,8		1 860,0	3,0	111,2	<b>2 021,0</b>	27,0	<b>2 048,0</b>
Zysk netto za okres						27,3	27,3	0,2	27,5
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające					0,1		0,1		0,1
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					0,1	27,3	27,4	0,2	27,6
Wypłata dywidendy						(19,2)	(19,2)		(19,2)
Transfer pomiędzy kapitałami				12,5		(12,5)			
<b>Stan na 30 czerwca 2019 roku</b>		<b>46,8</b>		<b>1 872,5</b>	<b>3,1</b>	<b>106,8</b>	<b>2 029,2</b>	<b>27,2</b>	<b>2 056,4</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część



## Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>					
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>(24,8)</b>	<b>33,4</b>	<b>(62,4)</b>	<b>17,9</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>114,8</b>	<b>40,0</b>	<b>88,5</b>	<b>29,1</b>
Amortyzacja		2,0	0,8	1,1	0,4
Rozliczenie kosztów aranżacji		4,5	5,2	2,3	2,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		59,5	(9,0)	70,5	(7,3)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	15	0,1	(4,2)	0,1	(0,1)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(4,2)	(6,0)	0,2	(5,0)
Różnice kursowe netto		(0,4)	0,0	(0,2)	0,3
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(1,9)	(0,7)	0,0	(0,6)
Koszty finansowania		13,1	11,9	5,6	6,1
Zmiana kapitału obrotowego	15	43,5	45,9	7,2	34,2
Podatek dochodowy zapłacony		(4,8)	(3,9)	(1,7)	(1,7)
Inne korekty		3,4	0,0	3,4	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>90,0</b>	<b>73,4</b>	<b>26,1</b>	<b>47,0</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,6	0,4	0,1	0,3
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,6	0,0	0,6	0,0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,0	1,3	0,0	1,3
Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych		0,0	(0,4)	0,0	(0,4)
<b>Wykłady razem</b>		<b>(74,6)</b>	<b>(35,5)</b>	<b>(48,0)</b>	<b>(13,2)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(74,2)	(31,0)	(48,0)	(9,1)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,4)	(4,5)	0,0	(4,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(73,4)</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(47,3)</b>	<b>(12,0)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>6,3</b>	<b>160,0</b>	<b>4,5</b>	<b>160,0</b>
Kredyty		6,3	0,0	4,5	0,0
Emisja Obligacji		0,0	160,0	0,0	160,0
<b>Wykłady razem</b>		<b>(32,8)</b>	<b>(55,0)</b>	<b>(12,2)</b>	<b>(37,4)</b>
Kredyty		(10,8)	(38,4)	(5,0)	(34,0)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(1,2)	(8,4)	(0,2)	0,0
Koszty finansowania		(20,5)	(8,2)	(7,0)	(3,4)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(0,3)	0,0	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(26,5)</b>	<b>105,0</b>	<b>(7,7)</b>	<b>122,6</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(9,9)</b>	<b>144,2</b>	<b>(28,9)</b>	<b>157,6</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>(10,0)</b>	<b>144,2</b>	<b>(30,8)</b>	<b>157,6</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>283,4</b>	<b>114,3</b>	<b>304,2</b>	<b>100,9</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>		<b>273,4</b>	<b>258,5</b>	<b>273,4</b>	<b>258,5</b>
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		<b>107,1</b>	<b>45,8</b>	<b>107,1</b>	<b>45,8</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 154 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 3,0 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Katowicach.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym i handlowym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak

i w realizacji projektów inwestycyjnych oraz kilkuletnie doświadczenie w sektorze logistycznym. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 49 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i dnia 30 czerwca 2019 roku.

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

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

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmian standardów i interpretacji MSSF, które nie weszły w życie od dnia 1 stycznia 2020 roku.

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

### 3.1 Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. Definicja istotnych pominięć lub zniekształceń pozycji- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku).
- Najistotniejsze zmiany wprowadzane do ww. standardu obejmują doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia. Zmiany mają zastosowanie prospektywnie w stosunku do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Grupa ocenia, że zmiany mogą mieć wpływ na ewentualne przyszłe transakcje objęte MSSF 3 Połączenia jednostek związane z nabyciem przedsięwzięć.

## 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

### 4.1. Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
  - Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały odroczone przez RMSR do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.
  - MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
  - Zmiana do MSR1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych: Klasyfikacja zobowiązań finansowych jako krótko lub długoterminowe do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
  - Roczne zmiany do MSSF (cykl 2018-2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;
  - Zmiany do MSSF 16 Leasing - Udogodnienia czynszowe związane z COVID 19 (opublikowano 28 maja 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;
  - Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (opublikowano 25 czerwca 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;
  - zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 4 i MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej - faza 2 (opublikowano 28 sierpnia 2020 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;
- Zarząd jest w trakcie analizy wpływu standardów i interpretacji, które zostały opublikowane a nie weszły jeszcze w życie, na wyniki i sytuację finansową Grupy.

## 5. Sezonowość działalności

Działalność Grupy, z wyjątkiem działalności budowlanej oraz w niewielkim stopniu działalności hotelowej nie ma charakteru

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

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń

w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1 Wpływ COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych oraz aktywów niefinansowych

#### Należności handlowe

Oczekuje się, że ekonomiczne skutki COVID-19 będą miały wpływ na jakość portfela aktywów finansowych Grupy i ograniczą poziom spłacalności należności handlowych. Obserwowany już jest spadek spłacalności należności w umownym terminie zapłaty, jednak dotychczas nie zidentyfikowano zwiększonego poziomu upadłości kontrahentów. Wpływ pandemii na perspektywy dalszej działalności kontrahentów, będzie zróżnicowany w zależności od sektora gospodarki, w jakim funkcjonują.

Grupa zgodnie z wymaganiami MSSF 9 uwzględniła szerokie spectrum dostępnych informacji w celu estymacji potencjalnego wzrostu niespłacalności należności. W celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych (w tym COVID-19) w ramach ryzyka portfela ocenianego metodą macierzową, Grupa założyła wzrost wskaźników procentowych odzwierciedlający oczekiwany wzrost niespłacalności. Przeprowadzone analizy oparte zostały zarówno o czynniki makroekonomiczne (projekcje inflacji, stóp procentowych i zmiany PKB), analizę spłacalności należności w II kwartale roku 2020 oraz dane pochodzące z opracowań wywiadowni gospodarczych i serwisów informacyjnych. Estymacje wskazują na oczekiwany wzrost liczby przypadków niewypłacalności kontrahentów w przedziale 24% - 62%, ze średnią 41%. Ze względu na dynamikę sytuacji, estymacje mogą ulec zmianie w okresach przyszłych.

Strata kredytowa kalkulowana dla należności handlowych oszacowana została na poziomie 5,2 mln PLN, w tym w zakresie należności innych niż ze stwierdzoną utratą wartości (strata oczekiwana) na poziomie 2,9 mln PLN, z czego 0,7 mln PLN odzwierciedla szacowany na datę bilansową efekt wpływu COVID-19 (i zdarzeń powiązanych) na spłacalność należności

handlowych i powiązaną z tym oczekiwaną stratę kredytową w okresach przyszłych.

Strata kredytowa kalkulowana dla aktywów z tytułu liniowego rozliczania przychodów oszacowana została na poziomie 0,7 mln PLN, w tym w zakresie należności innych niż ze stwierdzoną utratą wartości (strata oczekiwana) na poziomie 0,7 mln PLN, z czego 0,1 mln PLN odzwierciedla szacowany na datę bilansową efekt wpływu COVID-19 (i zdarzeń powiązanych) na spłacalność aktywów z tytułu liniowego rozliczania przychodów i powiązaną z tym oczekiwaną stratę kredytową w okresach przyszłych.

#### Pożyczki i obligacje

Grupa na bieżąco monitoruje poziom ryzyka kredytowego powiązany z posiadanymi długoterminowymi instrumentami finansowymi. Ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy (w przeważającej mierze jednostki współkontrolowane przez Jednostkę Dominującą) posiada profil zbliżony do ryzyka jednostki dominującej. Na datę bilansową nie zostały zidentyfikowane przesłanki znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego kontrahentów.

Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana dla udzielonych pożyczek oraz obligacji kalkulowana jest w horyzoncie 12 miesięcy na poziomie 0,2 mln PLN, z czego 0,1 mln PLN odzwierciedla potencjalne ryzyko wzrostu prawdopodobieństwa niewypłacalności kontrahentów w okresach przyszłych z tytułu COVID-19 (i zdarzeń powiązanych).

#### Aktywa niefinansowe

Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zdeterminowane są przez ceny na rynku nieruchomości, mające odzwierciedlenie w wycenie wartości godziwej nieruchomości, będących w portfelu

Grupy. Wyceny nieruchomości, dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, w obecnej sytuacji, związanej z pandemią COVID-19, podlegają istotnej niepewności co do ich wartości (zgodnie ze standardem VPS 3 i wytycznymi VPGA 10 zawartymi w Globalnych Standardach Wyceny RICS), z uwagi na ograniczoną pewność poczynionych ustaleń i wyższy stopień ostrożności niż zazwyczaj.

Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu

z całkowitych dochodów w pozycji: zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Z uwagi na wpływ pandemii COVID-19 na wartość hoteli zaklasyfikowanych do rzeczowych aktywów trwałych, w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 r. zostały dokonane odpisy aktualizujące w kwocie 0,7 mln PLN.

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

### Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i na dzień 30 czerwca 2020 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	92,8	84,3	83,7	4,4		<b>265,2</b>
Koszty działalności	(41,6)	(70,2)	(78,7)	(7,4)		<b>(197,9)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>51,2</b>	<b>14,1</b>	<b>5,0</b>	<b>(3,0)</b>		<b>67,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,9)	(1,1)	(3,3)	(1,1)	(5,5)	<b>(24,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(59,7)					<b>(59,7)</b>
Pozostałe przychody	9,0	0,3	0,9		0,1	<b>10,3</b>
Pozostałe koszty	(5,9)	(0,7)	(2,8)		(1,5)	<b>(10,9)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(19,3)</b>	<b>12,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,9)</b>	<b>(17,9)</b>
Przychody finansowe	4,4		0,4		2,3	<b>7,1</b>
Koszty finansowe	(15,7)		(0,1)		(2,4)	<b>(18,2)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					4,2	<b>4,2</b>
Podatek dochodowy	0,5	(2,4)	0,0	0,8	0,5	<b>(0,6)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(30,1)</b>	<b>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(25,4)</b>
Aktywa segmentu	3 237,9	359,6	89,7	46,6	75,4	<b>3 809,2</b>
Zobowiązania segmentu	994,9	284,4	90,3	13,4	196,0	<b>1 579,0</b>
Nakłady inwestycyjne	66,9					<b>66,9</b>
Amortyzacja	0,1		0,7	0,7	0,5	<b>2,0</b>

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (niebadane) i na dzień 30 czerwca 2019 roku (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	82,1	0,1	3,9		<b>86,1</b>
Koszty działalności	(33,1)	0,0	(4,0)		<b>(37,1)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>49,0</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>		<b>49,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(12,0)	(1,6)	(0,2)	(4,4)	<b>(18,2)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8,9				<b>8,9</b>
Pozostałe przychody	8,7				<b>8,7</b>
Pozostałe koszty	(3,4)	(4,3)			<b>(7,7)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>51,2</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>40,7</b>
Przychody finansowe	1,4			1,3	<b>2,7</b>
Koszty finansowe	(14,6)			(1,4)	<b>(16,0)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				6,0	<b>6,0</b>
Podatek dochodowy	(5,4)	0,4		(0,9)	<b>(5,9)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>32,6</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,6</b>	<b>27,5</b>
Aktywa segmentu	2 780,8	256,0	45,5	201,2	<b>3 283,5</b>
Zobowiązania segmentu	799,3	181,9	7,8	238,1	<b>1 227,1</b>
Nakłady inwestycyjne	31,4				<b>31,4</b>
Amortyzacja	0,2		0,3	0,3	<b>0,8</b>

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	46,2	5,8	46,6	2,1		<b>100,7</b>
Koszty działalności	(20,6)	(5,1)	(43,8)	(4,1)		<b>(73,6)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>25,6</b>	<b>0,7</b>	<b>2,8</b>	<b>(2,0)</b>		<b>27,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,1)	(0,3)	(1,7)	(1,1)	(2,3)	<b>(12,5)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(70,7)					<b>(70,7)</b>
Pozostałe przychody	7,7	0,3	0,9		0,1	<b>9,0</b>
Pozostałe koszty	(3,2)	(0,4)	(2,8)		(0,7)	<b>(7,1)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(47,7)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(54,2)</b>
Przychody finansowe	0,4		0,3		0,2	<b>0,9</b>
Koszty finansowe	(8,4)		(0,1)		(0,4)	<b>(8,9)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(0,2)	<b>(0,2)</b>
Podatek dochodowy	6,8	(0,3)	0,0	0,8	0,1	<b>7,4</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(48,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(55,0)</b>
Nakłady inwestycyjne	49,0					<b>49,0</b>
Amortyzacja	0,1		0,3	0,4	0,3	<b>1,1</b>



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

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	40,5	0,1	2,4		<b>43,0</b>
Koszty działalności	(16,3)	0,0	(2,5)		<b>(18,8)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,2</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>		<b>24,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(0,9)	(0,2)	(2,2)	<b>(9,3)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7,4				<b>7,4</b>
Pozostałe przychody	3,9				<b>3,9</b>
Pozostałe koszty	(1,3)	(4,1)			<b>(5,4)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>28,2</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>20,8</b>
Przychody finansowe	(0,2)			0,7	<b>0,5</b>
Koszty finansowe	(7,5)			(0,9)	<b>(8,4)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				5,0	<b>5,0</b>
Podatek dochodowy	(2,8)	0,2		(0,5)	<b>(3,1)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>17,7</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>2,1</b>	<b>14,8</b>
Nakłady inwestycyjne	28,8				<b>28,8</b>
Amortyzacja	0,1		0,2	0,1	<b>0,4</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 937,2</b>	<b>2 320,7</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,0	249,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	16,0	19,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	50,7	11,9
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	0,0	(1,8)
Rozliczenie kosztów aranżacji	(4,5)	(5,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(37,0)	4,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	0,5	3,8
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(2,0)	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	4,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 960,9</b>	<b>2 606,4</b>

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zakończonym 30 czerwca 2020 roku

nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	92,8	82,1
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(41,6)	(33,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(37,0)	4,2
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>14,2</b>	<b>53,2</b>

## Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I półrocze 2020: 42,8 mln PLN, I półrocze 2019: 6,6 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2020: 7,9 mln PLN, I półrocze 2019: 5,3 mln PLN,

## Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej

Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wpływu zabezpieczenia w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”. Wartość tego zabezpieczenia w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku wyniosła (22,5 mln PLN).

## 9. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>90,6</b>	<b>56,4</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	0,1	5,1
Nabycie	1,5	4,4
Amortyzacja	(1,8)	(0,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(0,7)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>91,7</b>	<b>65,1</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła: 73,0 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła: 72,3 mln PLN.

## 10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

## Zakup nieruchomości

W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Łodzi o wartości 0,3 mln PLN oraz nieruchomość inwestycyjną w Bydgoszczy o wartości 15,7 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie.

## Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

W okresie 6 miesięcy 2020 roku nie miało miejsca uregulowanie statusu prawnego nieruchomości. W okresie 6 miesięcy 2019 uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomość tę Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN.

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

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2,0</b>	<b>12,9</b>
Przeniesienie z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	16,0	0,0
Udział w zyskach	4,2	6,1
Nabycie	0,0	1,1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>22,2</b>	<b>20,1</b>

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia

30 czerwca 2020 roku i na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,3	(0,9)	4,2	0,0	(0,1)	0,0
Parzniew Logistics Center 1	203,7	38,5	165,2	7,0	6,6	3,3
SPV 21	31,7	6,0	25,7	1,2	1,8	0,9
<b>Razem</b>	<b>238,7</b>	<b>43,6</b>	<b>195,1</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>4,2</b>

## 11. Długoterminowe aktywa finansowe

W skład długoterminowych aktywów finansowych na dzień 30 czerwca 2020 roku wchodzi głównie udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 36,7 mln PLN (31 grudnia 2019 roku: 3,5 mln PLN).

## 12. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	6,0	7,5
Kaucje przekazane	5,5	4,9
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,1	0,0
Pozostałe	0,2	0,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>11,8</b>	<b>12,8</b>

## 13. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Grunty	79,0	65,0
Produkcja w toku	125,6	166,5
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Aktywa leasingowe MSSF16 - prawo użytkowania wieczystego	16,5	15,9
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>221,3</b>	<b>247,6</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>247,6</b>	<b>131,6</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 16</b>	<b>247,6</b>	<b>143,1</b>
Nakłady na budowę	43,9	45,1
Zbycie lokali	(70,2)	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,0	5,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>221,3</b>	<b>193,2</b>

#### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2020 niebadane			31 grudnia 2019 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>108,1</b>	56,4	51,7	<b>81,0</b>	52,3	28,7
Należności handlowe	<b>51,1</b>	51,1	0,0	<b>38,8</b>	38,8	0,0
Należności publicznoprawne	<b>15,1</b>	0,0	15,1	<b>12,7</b>	0,0	12,7
Aktywa z tytułu rozliczenia przychodów i przedpłaty	<b>9,0</b>	0,0	9,0	<b>12,0</b>	0,0	12,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<b>8,7</b>	0,0	8,7	<b>4,0</b>	0,0	4,0
Pozostałe należności	<b>5,3</b>	5,3	0,0	<b>2,4</b>	2,4	0,0
Koszty wykonania umowy związane z działalnością budowlaną	<b>18,9</b>	0,0	18,9	<b>11,1</b>	11,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>0,4</b>	0,0	0,4	<b>1,0</b>	0,0	1,0
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>108,5</b>	<b>56,4</b>	<b>52,1</b>	<b>82,0</b>	<b>52,3</b>	<b>29,7</b>

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

Struktura środków pieniężnych	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym	269,4	227,4
<i>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	2,4	20,9
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	104,7	73,8
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4,0	56,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>273,4</b>	<b>283,4</b>

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	(4,3)	0,0	0,0
Zysk/strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,5	0,1	(0,3)	(0,2)
<b>Razem</b>	<b>0,5</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,2)</b>

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Zmiana stanu zapasów	26,2	(45,1)	(9,1)	(30,9)
Zmiana stanu należności	(27,1)	4,4	(11,0)	7,1
Zmiana stanu pozostałych aktywów	1,1	5,1	(0,8)	4,3
Zmiana stanu zobowiązań	41,9	75,7	26,3	48,5
Zmiana stanu rezerw	1,3	5,8	1,7	5,2
<b>Razem</b>	<b>43,4</b>	<b>45,9</b>	<b>7,1</b>	<b>34,2</b>

#### 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>16,0</b>	<b>0,0</b>
Przeniesienie z inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	(16,0)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty i obligacje	96,9	96,9	0,0	182,4	182,4	0,0
Leasing	20,1	20,1	0,0	18,2	18,2	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,9	0,9	0,0	1,0	1,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	19,2	19,2	0,0	17,2	17,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	177,0	169,2	7,8	152,1	139,1	13,0
Zobowiązania handlowe	68,8	68,8	0,0	91,0	91,0	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,2	0,2	0,0	3,6	3,6	0,0
Depozyty najemców	16,5	16,5	0,0	15,8	15,8	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	7,9	0,0	7,9	13,0	0,0	13,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	25,6	25,6	0,0	5,3	5,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	27,6	27,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30,5	30,5	0,0	23,3	23,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1,8	0,0	1,8	0,1	0,0	0,0
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	247,2	0,0	247,2	211,4	0,0	211,4
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>543,0</b>	<b>286,2</b>	<b>256,8</b>	<b>564,5</b>	<b>339,7</b>	<b>224,8</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty i obligacje	625,3	625,3	0,0	524,0	524,0	0,0
Leasing	258,9	258,9	0,0	264,9	264,9	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	257,9	257,9	0,0	264,9	264,9	0,0
Pozostałe	4,1	4,1	0,0	3,4	3,4	0,0
Depozyty najemców	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3,1	3,1	0,0	2,4	2,4	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,9	0,9	0,0	0,8	0,8	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>888,3</b>	<b>888,3</b>	<b>0,0</b>	<b>792,3</b>	<b>792,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 431,3</b>	<b>1 174,5</b>	<b>256,8</b>	<b>1 356,8</b>	<b>1 132,0</b>	<b>224,8</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2020 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (561,7 mln PLN), pożyczki (2,0 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (158,5 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Grupa zaciągnęła pożyczkę w kwocie 2,0 mln PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółka PHN SPV 15 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła aneks do umowy kredytu udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. na mocy którego został wydłużony okres kredytowania o 3,5 roku z możliwością przedłużenia o 1,5 roku po spełnieniu warunków umownych.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe.

W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka

zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2019 oraz 2020 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>706,4</b>	<b>528,1</b>
Zaciągnięcie finansowania	6,3	160,0
Odsetki naliczone	9,9	6,0
Splata kapitału	(10,8)	(38,3)
Splata odsetek	(10,0)	(4,9)
Niezrealizowane różnice kursowe	22,4	(4,8)
Wycena zobowiązania w zamortyzowanym koszcie	(2,0)	0,1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>722,2</b>	<b>646,2</b>

Struktura walutowa zadłużenia	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
EUR	484,1	472,4
PLN	238,1	234,0
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>722,2</b>	<b>706,4</b>

## 19. Leasing

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>283,1</b>	<b>265,8</b>
Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych	2,2	9,2
Dokonane płatności z tytułu leasingu	(11,6)	(11,0)
Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku	5,3	5,1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>279,0</b>	<b>269,1</b>

Struktura zobowiązań z tytułu leasingu	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	277,1	268,9
Leasing floty samochodowej	1,9	0,2
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>279,0</b>	<b>269,1</b>

## 20. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 120,1 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 68,0 mln PLN.



## 21. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2020 niebadane			31 grudnia 2019 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	33,8	18,7	15,1	34,0	18,7	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	11,3	3,1	8,2	9,6	0,7	8,9
Świadczenia pracownicze	0,6	0,5	0,1	2,8	0,9	1,9
Pozostałe	46,5	7,9	38,6	44,3	7,9	36,4
<b>Razem</b>	<b>92,2</b>	<b>30,2</b>	<b>62,0</b>	<b>90,7</b>	<b>28,2</b>	<b>62,5</b>

W pozostałych rezerwach na dzień 30 czerwca 2020 ujęto:

- ✓ 25,6 mln PLN prawdopodobnych wydatków związanych z podwyższonymi opłatami z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów
- ✓ 12,3 mln PLN rezerw na sprawy sądowe

- ✓ 4,9 mln PLN rezerw na koszty usunięcia usterek
- ✓ 1,7 mln PLN rezerw na koszty budów
- ✓ 2,0 mln PLN pozostałych rezerw

## 22. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	46 828 876
Emisja akcji	0	4 222 373
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 051 249</b>	<b>51 051 249</b>

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

## 23. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 929,0 mln PLN,

- ✓ podziału zysku w kwocie 141,5 mln PLN.

## 24. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał z aktualizacji wyceny wzrósł do poziomu 3,8 mln PLN w porównaniu do 3,1 mln PLN na dzień 31.12.2019 roku w związku z:

- ✓ ujęciem różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych w kwocie 0,6 mln PLN
- ✓ wyceną instrumentów zabezpieczających w kwocie 0,1 mln PLN

## 25. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2020 roku w kwocie 73,9 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 148,7 mln PLN na 31 grudnia 2019 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2020 roku straty netto w kwocie 25,1 mln PLN
- ✓ przeznaczeniem kwoty 27,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 22,3 mln PLN na kapitał zapasowy

- ✓ zmianą struktury udziału niekontrolującego w kwocie 0,2 mln PLN

## 26. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Przychody z najmu	92,8	82,1	46,2	40,4
Przychody z działalności deweloperskiej	84,3	0,1	5,8	0,1
Przychody z działalności budowlanej	83,7	0,0	46,6	0,0
Przychody z pozostałych działalności	4,4	3,9	2,1	2,4
<i>Działalność hotelowa</i>	2,0	2,9	0,6	1,5
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,2	0,0	0,2	0,0
<i>Pozostałe</i>	2,2	1,0	1,3	0,9
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>265,2</b>	<b>86,1</b>	<b>100,7</b>	<b>42,9</b>

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,4	0,0	0,4	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	0,0	4,3	0,0	(0,0)
Odszkodowania	7,4	0,9	7,2	0,9
Aktualizacja wartości należności i pozostałych aktywów	1,1	1,6	0,9	1,6
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,4	0,9	0,0	0,5
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,4	0,8	0,3	0,8
Pozostałe	0,6	0,2	0,2	0,1
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>10,3</b>	<b>8,7</b>	<b>9,0</b>	<b>3,9</b>

## 27. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	41,6	33,1	20,6	16,3
Koszty działalności deweloperskiej	70,2	0,0	5,1	0,0
Koszty działalności budowlanej	78,7	0,0	43,8	0,0
Koszty pozostałych działalności	7,4	4,0	4,1	2,5
<i>Działalność hotelowa</i>	4,1	3,6	2,3	2,2
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,6	0,2	0,3	0,2
<i>Pozostałe</i>	2,7	0,2	1,5	0,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>197,9</b>	<b>37,1</b>	<b>73,6</b>	<b>18,8</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Aktualizacja wartości należności/ aktywów niefinansowych	7,3	3,3	4,3	1,4
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,8	0,0	0,8	0,0
Aktualizacja wartości zapasów	0,1	0,0	0,1	0,0
Darowizny	1,3	0,0	1,3	0,0
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	4,1	0,1	3,9
Odszkodowania i kary	0,4	0,0	0,3	0,0
Pozostałe	0,8	0,3	0,2	0,1
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>10,9</b>	<b>7,7</b>	<b>7,1</b>	<b>5,4</b>

## 28. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Amortyzacja	2,0	0,8	1,1	0,4
Zużycie materiałów i energii	34,6	7,5	17,1	3,3
Usługi obce	72,3	24,7	37,2	12,9
Podatki i opłaty	10,1	8,7	5,2	4,4
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	39,7	12,0	20,6	6,2
Pozostałe koszty rodzajowe	1,7	0,3	0,7	0,1
Zmiana stanu produktów	(8,9)	(0,3)	(1,2)	(0,1)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>151,5</b>	<b>53,7</b>	<b>80,7</b>	<b>27,2</b>
Koszty administracyjne	(23,0)	(16,0)	(11,9)	(8,1)
Koszty sprzedaży	(0,8)	(0,6)	(0,3)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>127,7</b>	<b>37,1</b>	<b>68,5</b>	<b>18,8</b>

Działalność deweloperska	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,0	0,1	0,0
Usługi obce	44,4	45,8	14,2	31,4
Podatki i opłaty	0,6	0,6	0,0	0,3
Pozostałe koszty rodzajowe	0,1	0,0	0,1	0,0
Zmiana stanu produktów	26,1	(44,8)	(9,0)	(30,8)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>71,3</b>	<b>1,6</b>	<b>5,4</b>	<b>0,9</b>
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,3)	0,0	(0,1)
Koszty sprzedaży	(0,7)	(1,3)	(0,3)	(0,8)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>70,2</b>	<b>0,0</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>

## 29. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Przychody odsetkowe	1,4	1,1	0,7	0,6
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,6	0,3	0,1	0,2
<i>Inne odsetki</i>	0,8	0,8	0,6	0,4
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,0	0,2	0,0	0,2
Wycena instrumentów finansowych	0,0	1,1	0,0	0,2
Różnice kursowe	5,7	0,3	0,4	(0,5)
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>7,1</b>	<b>2,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Koszty finansowania	13,8	12,7	6,0	6,2
<i>Kredyty i pożyczki</i>	6,8	6,8	3,5	3,0
<i>Leasing finansowy</i>	5,3	5,4	2,5	2,7
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	1,7	0,5	0,0	0,5
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,8	1,8	0,7	1,2
Różnice kursowe	3,0	0,9	1,8	0,4
Pozostałe koszty finansowe	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>18,2</b>	<b>16,0</b>	<b>9,1</b>	<b>8,4</b>

### 30. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Podatek bieżący	(6,3)	(3,9)	(4,1)	(2,1)
Podatek odroczony	5,7	(2,0)	11,6	(1,0)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>7,5</b>	<b>(3,1)</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Zysk brutto	(24,8)	33,4	(62,4)	17,9
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>4,7</b>	<b>(6,3)</b>	<b>11,9</b>	<b>(3,4)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,8	(6,0)	0,0	(6,2)
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwale)	0,0	7,4	0,0	7,2
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale)	(0,2)	(1,1)	(0,3)	(0,8)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja aktywa z tytułu podatku odroczonego	(6,3)	0,0	(3,5)	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego, rozliczenie strat i ulg podatkowych	1,6	1,8	(0,1)	1,0
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(1,2)	(1,7)	(0,5)	(0,9)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>7,5</b>	<b>(3,1)</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.

### 31. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	(25,1)	27,3	(54,3)	14,7
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,0	46,8	51,0	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(0,49 PLN)	0,58 PLN	(1,06 PLN)	0,31 PLN

### 32. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany

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

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

i nierozliczonych sald z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa.

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

W dniu 5 czerwca 2020 roku podpisana została przez Spółkę z Grupy PHN umowa dzierżawy warszawskiego hotelu Regent z prawem pierwokupu. Wspólna oferta została wybrana w konkursie ofert przez syndyka masy upadłości Cosmar Polska.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>43,8</b>	<b>22,5</b>	<b>24,4</b>	<b>11,5</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,6	0,8	1,0	0,5
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,5	0,0	0,2	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,1	0,1	0,0
<b>Razem</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>0,6</b>

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

25 marca 2019 r. Grupa podpisała umowę joint venture z Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz HE Dutch II B.V. z siedzibą w Amsterdamie w sprawie realizacji inwestycji

logistyczno-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomościach należących do Grupy, położonych w gminie Świebodzin.

### 34. Zdarzenia po dniu bilansowym

9 lipca 2020 r. Jednostka Dominująca nabyła od spółki Parzniew Partners B.V. 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. oraz 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. Po dokonaniu przedmiotowej transakcji Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów w powyższych spółkach i objęła nad nimi kontrolę.

20 lipca 2020 r. Jednostka dominująca dokonała sprzedaży 50% udziałów w spółce PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (PHN PM) do partnera z branży hotelowej. Poczynając od tego dnia spółka PHN PM stała się jednostką współkontrolowaną.

W dniu 10 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza na mocy podjętej uchwały powołała z dniem 17 sierpnia 2020 r. Pana Krzysztofa Zgorzelskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych. W dniu 11 sierpnia 2020 roku spółka PHN SPV 12 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Ochrony Środowiska na mocy którego umowa kredytu została przedłużona do 30.06.2025 r.

W dniu 31.08.2020 r., zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, została wypłacona dywidenda w kwocie 27,6 mln PLN tj. 0,54 PLN na jedną akcję

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 16 września 2020 roku.

---

**Tomasz Górnicki**  
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Krzysztof Zgorzelski**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Joanna Sokołowska**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju



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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2020 roku

	Nota	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,5	0,8
Wartości niematerialne		0,6	0,6
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		5,4	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,0	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	5	1 994,4	2 020,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6	261,7	217,8
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 263,6</b>	<b>2 240,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7	6,7	2,6
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,2	0,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe		9,5	37,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10,3	34,0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>26,7</b>	<b>73,7</b>
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0,0</b>	<b>5,4</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 290,3</b>	<b>2 319,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	(35,5)	(8,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	8	(0,5)	(0,6)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe		(0,1)	(0,1)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(36,1)</b>	<b>(9,1)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	8	(159,1)	(160,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(0,6)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe		(0,2)	(0,2)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(159,9)</b>	<b>(161,4)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(196,0)</b>	<b>(170,5)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 094,3</b>	<b>2 148,6</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	9	51,0	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	9	0,0	4,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 929,0	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe		141,5	119,2
Niepodzielone zyski zatrzymane		(27,2)	49,4
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 094,3</b>	<b>2 148,6</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

	Nota	6 miesiące zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	10	19,5	19,1	9,7	9,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	10	(16,3)	(15,0)	(8,8)	(7,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	(26,2)	18,5	(41,2)	8,7
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>(23,0)</b>	<b>22,6</b>	<b>(40,3)</b>	<b>10,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(5,5)	(4,4)	(2,3)	(2,2)
Pozostałe przychody		0,1	0,8	0,1	0,6
Pozostałe koszty		(1,5)	0,0	(0,8)	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(29,9)</b>	<b>19,0</b>	<b>(43,3)</b>	<b>9,1</b>
Przychody finansowe	11	4,9	4,8	0,6	2,1
Koszty finansowe	11	(1,8)	(1,2)	0,0	(0,7)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>		<b>3,1</b>	<b>3,6</b>	<b>0,6</b>	<b>1,4</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(26,8)</b>	<b>22,6</b>	<b>(42,7)</b>	<b>10,5</b>
Podatek dochodowy		0,1	(1,0)	(0,2)	(0,5)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(26,7)</b>	<b>21,6</b>	<b>(42,9)</b>	<b>10,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(26,7)</b>	<b>21,6</b>	<b>(42,9)</b>	<b>10,0</b>

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>		46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	<b>2 148,6</b>
Zysk netto za okres						(26,7)	<b>(26,7)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>						(26,7)	<b>(26,7)</b>
Wypłata dywidendy						(27,6)	<b>(27,6)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami		4,2	(4,2)		22,3	(22,3)	
<b>Stan na 30 czerwca 2020 roku niebadane</b>		<b>51,0</b>	-	<b>1 929,0</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,2)</b>	<b>2 094,3</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>		46,8		1 753,3	106,7	31,2	<b>1 938,0</b>
Zysk netto za okres						21,6	<b>21,6</b>
Całkowite dochody ogółem za okres						21,6	<b>21,6</b>
Wypłata dywidendy	12					(19,2)	<b>(19,2)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami	12				12,5	(12,5)	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2019 roku niebadane</b>		<b>46,8</b>		<b>1 753,3</b>	<b>119,2</b>	<b>21,1</b>	<b>1 940,4</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(26,8)</b>	<b>22,6</b>	<b>(42,7)</b>	<b>10,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>19,0</b>	<b>21,7</b>	<b>37,4</b>	<b>36,7</b>
Amortyzacja	0,5	0,3	0,2	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych i pozostałe zyski/straty z działalności inwestycyjnej	26,6	(18,5)	41,1	(8,4)
Różnice kursowe netto	(0,5)	0,0	(0,5)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(4,1)	(4,7)	(0,4)	(2,3)
Koszty finansowania	1,4	0,8	(0,3)	0,6
Zmiana kapitału obrotowego	(4,6)	44,6	(2,9)	46,8
Podatek dochodowy zapłacony	(0,3)	(0,8)	0,2	(0,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(7,8)</b>	<b>44,3</b>	<b>(5,3)</b>	<b>47,2</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>53,9</b>	<b>27,1</b>	<b>5,5</b>	<b>6,1</b>
Aktywa finansowe	50,6	26,0	5,1	6,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej	3,3	1,1	0,4	0,1
<b>Wypływy razem</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(66,5)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(55,3)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	(0,4)	(0,2)	(0,3)
Pożyczki	(66,0)	(6,1)	(48,4)	(5,0)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	(60,0)	0,0	(50,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(43,1)</b>	<b>(49,2)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>160,0</b>	<b>0,0</b>	<b>160,0</b>
Emisja akcji i innych papierów wartościowych	0,0	160,0	0,0	160,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(29,6)</b>
Kredyty	0,0	(29,7)	0,0	(29,5)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Koszty finansowania	(3,4)	0,0	(3,4)	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(3,5)</b>	<b>130,2</b>	<b>(3,5)</b>	<b>130,4</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(23,7)</b>	<b>135,1</b>	<b>(51,9)</b>	<b>128,4</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(23,7)</b>	<b>135,1</b>	<b>(51,9)</b>	<b>128,4</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>34,0</b>	<b>2,4</b>	<b>62,2</b>	<b>9,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>10,3</b>	<b>137,5</b>	<b>10,3</b>	<b>137,5</b>

## **Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

### **1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i dnia 30 czerwca 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

### **2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmian standardów i interpretacji MSSF, które nie weszły w życie od dnia 1 stycznia 2020 roku.

Jednostka zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego

skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

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

### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Sprawozdaniu finansowym spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 6 w Sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

### **4. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej. Zarząd

ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

### **5. Udziały w jednostkach zależnych**

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

W związku ze zmianą wartości godziwej aktywów spółek zależnych Spółka w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2020 niebadane	Nabycie/ Dopłaty	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2019 zbadane	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2019
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 674,7		(25,9)	1 700,6		0,4	46,7	1 653,5
Dalmor S.A.	2,7			2,7				2,7
PHN SPV 12 PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	4,0		(0,1)	4,1			(0,1)	4,2
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0			58,0				58,0
PHN Property Management PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	0,1			0,1				0,1
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	10,5			10,5		10,0		0,5
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	13,5		(0,2)	13,7				13,7
Dalmor Property Management Sp. z o. o.	0,1			0,1				0,1
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	0,1			0,1				0,1
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	10,4			10,4		10,4		0,0
Chemobudowa Kraków S.A.	170,3			170,3		170,3		0,0
PHN K Sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
Ordon 2 Sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
PHN Prymasa sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0			50,0		50,0		0,0
<b>Razem</b>	<b>1 994,4</b>		<b>(26,2)</b>	<b>2 020,6</b>		<b>241,1</b>	<b>46,6</b>	<b>1 732,9</b>

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2019	Nabycie/ Dopłaty	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2018	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2018
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 672,3		18,8	1 653,5		1,5	21,8	1 630,2
Dalmor S.A.	2,7			2,7				2,7
PHN SPV 12 PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	4,0		(0,2)	4,2			1,0	3,2
PHN 4 Sp. z o.o.					(0,1)			0,1
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0			58,0				58,0
PHN Property Management PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	0,1			0,1				0,1
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	10,5	10,0		0,5		0,5		
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	13,6		(0,1)	13,7			(0,4)	14,1
Dalmor Property Management Sp. z o. o.	0,1			0,1				0,1
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	0,1			0,1				0,1
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0	50,0						
<b>Razem</b>	<b>1 811,4</b>	<b>60,0</b>	<b>18,5</b>	<b>1 732,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>2,0</b>	<b>22,4</b>	<b>1 708,6</b>

## 6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 30 czerwca 2020 w pozostałych długoterminowych aktywach finansowych Spółka ujęła głównie nabyte obligacje

i pożyczki udzielone jednostkom powiązanim wraz z naliczonymi odsetkami.

## 7. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2020 niebadane			31 grudnia 2019 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	6,7	5,8	0,8	2,6	0,9	1,6
Należności handlowe	5,8	5,8	0,0	0,9	0,9	0,0
Przedpłaty	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,8	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>6,8</b>	<b>5,8</b>	<b>1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>

## 8. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2020 niebadane			31 grudnia 2019 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	0,5	0,5	0,0	0,6	0,6	0,0
Kredyty	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligacje	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,5	0,5	0,0	0,1	0,1	0,0

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 31 do 33 stanowią jego integralną część



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<b>35,5</b>	34,3	0,0	8,4	7,0	1,4
Zobowiązania handlowe	<b>1,0</b>	1,0	0,0	2,7	2,7	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	<b>1,2</b>	0,0	1,2	1,4	0,0	1,4
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	<b>27,6</b>	27,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	<b>5,6</b>	5,6	0,0	4,1	4,1	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>36,0</b>	<b>34,8</b>	<b>1,2</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>1,4</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	<b>159,1</b>	159,1	0,0	160,0	160,0	0,0
Obligacje	<b>158,5</b>	158,5	0,0	160,0	160,0	0,0
Leasing floty samochodowej	<b>0,6</b>	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>159,1</b>	<b>159,1</b>	<b>0,0</b>	<b>160,0</b>	<b>160,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>195,1</b>	<b>193,9</b>	<b>1,2</b>	<b>169,0</b>	<b>167,6</b>	<b>1,4</b>

## 9. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2020 niebadane	31 grudnia 2019 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	46 828 876
Emisja akcji	0	4 222 373
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 051 249</b>	<b>51 051 249</b>

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

## 10. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej obejmują przychody ze świadczonych przez Spółkę usług zarządzania na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

## 11. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów, obligacji i przeterminowanych zobowiązań.

## 12. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2020 roku w kwocie (27,2) mln PLN zmniejszyły się z poziomu 49,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2019 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem straty netto w kwocie 26,7 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 27,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 22,3 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 13. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## 14. Zdarzenia po dniu bilansowym

9 lipca 2020 r. Spółka nabyła od spółki Parzniew Partners B.V. 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. oraz 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. Po dokonaniu przedmiotowej transakcji Spółka posiada 100% udziałów w powyższych spółkach.

20 lipca 2020 r. Spółka dokonała sprzedaży 50% udziałów w spółce PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (PHN PM) do partnera

z branży hotelowej. Począwszy od tego dnia spółka PHN PM stała się jednostką współkontrolowaną.

W dniu 10 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza na mocy podjętej uchwały powołała z dniem 17 sierpnia 2020 r. Pana Krzysztofa Zgorzelskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych

W dniu 31.08.2020 r., zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, została wypłacona dywidenda w kwocie 27,6 mln PLN tj. 0,54 PLN na jedną akcję.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 16 września 2020 roku.

---

**Tomasz Górnicki**

Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Krzysztof Zgorzelski**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Tomasz Sztonyk**

Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Joanna Sokołowska**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Teresa Żołądek**

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU**

## C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

#### 1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 154 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 961,5 mln PLN (wartość godziwa nie uwzględnia MSSF 16). Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez

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

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

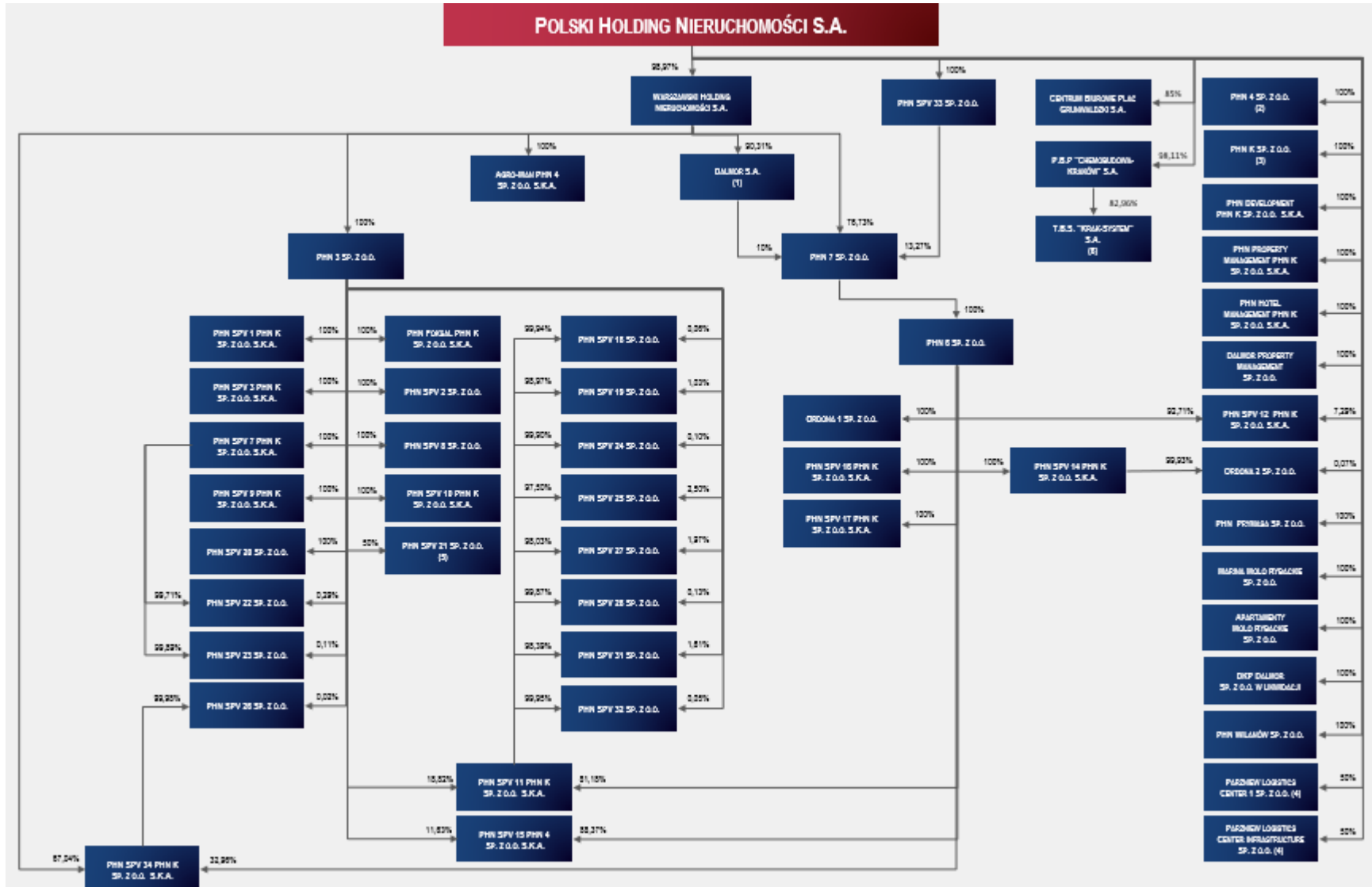
#### O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



(1) udział PHN - 3,744% (wg stanu na 30.06.2020 r.)  
 (2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.  
 (3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)  
 (4) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)  
 (5) JV z HE Dutch B.V. (50%)  
 (6) 17,04% Gmina Miejska Kraków

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 30 czerwca 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 154 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 961,5 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 118,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym

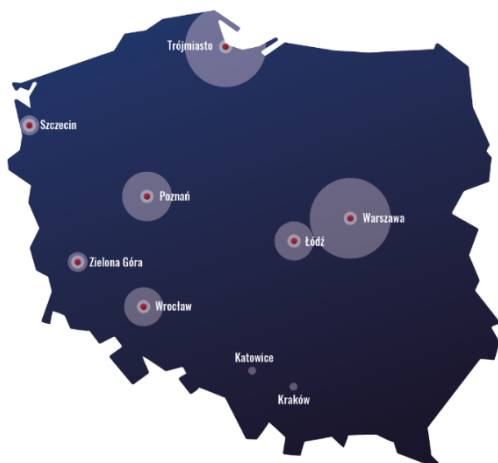
przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółkach współzależnych na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła 22,2 mln PLN.

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

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	30 nieruchomości o wartości godziwej 1 447,4 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 425,6 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 19,8 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 230,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 227,9 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	60 nieruchomości o wartości godziwej 1 225,2 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 995,0 mln PLN, w zapasach w kwocie 221,2 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 45,5 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	25 nieruchomości o wartości godziwej 58,2 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

#### Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



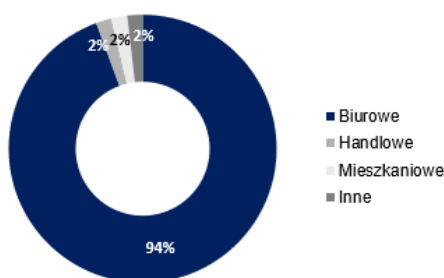


### Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 30 czerwca 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił prawie 376 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2020 roku wyniósł 28,7% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 176 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 14,7%.

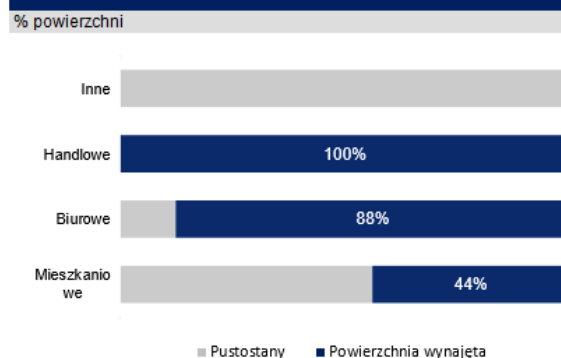
**Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni**  
% całości GLA



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

W opublikowanym skonsolidowanym raporcie rocznym za 2019 rok Grupa wskazała poziom pustostanów na dzień 31.12.2019 roku w wysokości 24,6%. W okresie sprawozdawczym Grupa dokonała weryfikacji powierzchni całego portfela. W wyniku przeprowadzonego przeglądu zmieniono przeznaczenie części nieruchomości, w tym o powierzchnię niewynajmowalną. Wskaźnik pustostanów uwzględniający wyniki przeglądu kształtował się na poziomie 23,1% na dzień 31.12.2019 roku.

**Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu**



■ Pustostany ■ Powierzchnia wynajęta

### Wynik z najmu\*\*

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 44,8 mln PLN. Jako nieruchomości generujące

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

#### 3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej oraz grunt, częściowo zabudowany, pod inwestycję mieszkaniową w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej.

Ponadto Grupa wydzierżawiła zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi hotel Regent, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Belwederskiej 23.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 22/24 (nieruchomość

#### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

przychody z najmu Grupa klasyfikuje 96 nieruchomości o wartości godziwej 2 143,5 mln PLN.

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

była wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).

Po dniu 30 czerwca 2020 roku Grupa odkupiła po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem parku logistycznego w Parzniewie przy ul. Św. Tomasza.

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

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

- ✓ realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych),
- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

**Powierzchnie handlowe.** Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych,

### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

### 4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach, będących w posiadaniu Grupy: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przyładek. W okresie sprawozdawczym Grupa podpisała

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

- ✓ akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy Kapitałowej PHN.

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

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

w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

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

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

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

umowę dzierżawy hotelu Regent w Warszawie i razem z podmiotem zewnętrznym prowadzi w nim działalność hotelową. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W II kwartale Grupa zaobserwowała zmniejszoną aktywność najemców zainteresowanych powierzchnią biurową najemców. W odniesieniu do powierzchni handlowej: przeprowadzono renegocjacje umów z najemcami, którzy odczuli skutki pandemii koronawirusa oraz odnotowano niewielkie trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań przez najemców.

Grupa prowadzi ostrożną politykę ekonomiczno – finansową, podjęła działania mające na celu optymalizację kosztów i zapewnienie wysokiego poziomu płynności. W związku z tym poza niezbędnymi odroczone pozostałe wydatki operacyjne i inwestycyjne.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 6 miesięcy 2020 roku zakończonym 30 czerwca 2020 roku, -15,9 mln PLN i była niższa o 135,3 mln PLN względem I półrocza 2019 roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, zmianę statusu prawnego nieruchomości, rezerwy na naprawy gwarancyjne w działalności deweloperskiej, bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 37,2 mln PLN i była niższa o 27,7 mln PLN (42%) względem I półrocza 2019 roku.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa zatrudniała 740 osób.

### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 6 miesięcy 2020 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:

- ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (stawki czynszu, stopy kapitalizacji, konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości, poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
- ✓ dostępność finansowania,

- ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- ✓ zmiany kursu euro względem złotego,
- ✓ rozwój pandemii COVID-19.

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

- ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ poziom wyników z działalności deweloperskiej,
- ✓ poziom wyników z działalności budowlanej
- ✓ poziom kosztów administracyjnych,
- ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- ✓ realizacja nowych projektów,
- ✓ sprzedaż nieruchomości,
- ✓ podatek dochodowy.

**5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku ich wartość wzrosła o 23,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (-37,0 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne (50,7 mln PLN),
- ✓ nabyciem nieruchomości inwestycyjnych (16,0 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-4,5 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby (-2,0 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (0,5 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku o kwotę 1,1 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem (1,5 mln PLN),
- ✓ naliczeniem amortyzacji (-1,8 mln PLN),
- ✓ zmianą odpisu aktualizującego wartość (-0,7 mln PLN),
- ✓ wpływem zastosowania MSSF 16 (0,1 mln PLN).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku o 7,6 mln PLN z tytułu wzrostu aktywa utworzonego na różnicach przejściowych.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku zmniejszyły się o 43,6 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ spadku netto poziomu zapasów o 26,3 mln PLN w związku z poniesionymi nakładami na projekty mieszkaniowe i przekazaniem nabywcom lokali mieszkalnych wraz miejscami postojowymi w I etapie inwestycji **VIS À VIS WOLA**,

- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych o 27,1 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,6 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych o 33,8 mln PLN,
- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 10,0 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku spadła o 51,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ poniesienia straty netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (25,1 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 27,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ wzrostu kapitału z aktualizacji wyceny (0,7 mln PLN),
- ✓ zmiany struktury udziału niekontrolującego (0,2 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku wzrósł o 99,5 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych i obligacji (101,3 mln PLN) głównie w wyniku przeklasyfikowania części zadłużenia z krótkoterminowego na długoterminowe, w związku z podpisaniem aneksu do umowy kredytowej przez spółkę z Grupy,
- ✓ zmniejszenia zobowiązań z tytułu leasingu (6,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (2,0 mln PLN),

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ zwiększenia poziomu zobowiązań długoterminowych (0,7 mln PLN).</li> </ul> <p>Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 22,0 mln PLN głównie w wyniku netto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ zmniejszenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (85,5 mln PLN),</li> <li>✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (24,9 mln PLN),</li> <li>✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (0,5 mln PLN),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (35,8 mln PLN),</li> <li>✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (1,9 mln PLN),</li> <li>✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (1,4 mln PLN).</li> </ul>
--	---

**5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

W I półroczu 2020 roku Grupa poniosła stratę netto na poziomie -25,4 mln PLN. Wynik był o 52,9 mln PLN niższy niż w I półroczu 2019 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 2,2 mln PLN w związku z wejściem do portlefa w lipcu 2019 roku nieruchomości Wilanów Office Park oraz nieruchomości spółek Chemobudowa S.A. oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o. w grudniu 2019 roku,
- ✓ rozpoznania wyniku z działalności deweloperskiej w wysokości 14,1 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji **VIS À VIS WOLA**,
- ✓ wypracowania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A., która weszła do Grupy w grudniu 2019 roku, zysku z działalności budowlanej na poziomie wyższym o 5,0 mln PLN niż w I kwartale 2020,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 2,9 mln PLN, w efekcie pandemii koronawirusa,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 6,8 mln PLN głównie w wyniku włączenia do Grupy spółek

Chemobudowa S.A. i Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o.,

- ✓ ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości o 68,6 mln PLN w stosunku do zmiany wartości godziwej nieruchomości w I półroczu 2019 roku),
- ✓ niższego o 1,6 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 26 i 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- ✓ wyższego wyniku z działalności finansowej o 2,2 mln PLN głównie w efekcie wzrostu zadłużenia,
- ✓ niższego o 1,8 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie zmiany wartości godziwej nieruchomości w spółkach JV,
- ✓ niższego podatku dochodowego o 5,3 mln PLN głównie w efekcie utworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego na różnice przejściowe z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

Wyniki finansowe z najmu	2Q 2020	1Q 2020	2Q 2019
Przychody ze sprzedaży	46,2	46,6	40,5
Koszty działalności	(20,6)	(21,0)	(16,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>25,6</b>	<b>25,6</b>	<b>24,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,1)	(6,8)	(6,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,5</b>	<b>18,8</b>	<b>18,2</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(70,7)	11,0	7,4
Pozostałe przychody	7,7	1,3	3,9
Pozostałe koszty	(3,2)	(2,7)	(1,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(47,7)</b>	<b>28,4</b>	<b>28,2</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>(47,6)</b>	<b>28,4</b>	<b>28,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	70,7	(11,0)	(7,4)
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(6,7)	0,0	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>16,4</b>	<b>17,4</b>	<b>20,9</b>

Przychody Grupy w segmencie najem w II kwartale 2020 roku spadły o 0,4 mln PLN (0,9%) w porównaniu do poprzedniego kwartału głównie w wyniku pandemii koronawirusa i sezonowego spadku sprzedaży energii elektrycznej. Grupa poniosła niższe o 0,4 mln PLN (1,9%) kw/kw koszty

utrzymania nieruchomości w wyniku niższych kosztów mediów związanych z sezonowością. Wynik netto ze sprzedaży w II kwartale 2020 roku zmniejszył się o 0,3 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 18,5 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła -47,6 mln PLN i była niższa

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2020 roku

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

o 76,0 mln PLN kw/kw głównie w wyniku zmiany wartości 1Q: 11,0 mln PLN). Skorygowana EBITDA wyniosła  
godziewej nieruchomości (zmiana wartości godziewej 16,4 mln PLN i była niższa o 1,0 mln PLN względem  
nieruchomości inwestycyjnych: 2Q: - 70,7 mln PLN; poprzedniego kwartału.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2Q 2020	1Q 2020	2Q 2019
Przychody ze sprzedaży	5,8	78,5	0,1
Koszty działalności	(5,1)	(65,1)	0,0
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,7</b>	<b>13,4</b>	<b>0,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,8)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>12,6</b>	<b>(0,8)</b>
Pozostałe przychody	0,3	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,3)	(4,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,3</b>	<b>12,3</b>	<b>(4,9)</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>0,3</b>	<b>12,3</b>	<b>(4,9)</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,1	3,9
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,3</b>	<b>12,4</b>	<b>(1,0)</b>

W II kwartale 2020 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 11 lokali mieszkalnych i rozpoznała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 0,7 mln PLN. W I kwartale Grupa przekazała 154 lokali z wynikiem

na poziomie 13,4 mln PLN. W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,3 mln PLN.

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2Q 2020	1Q 2020
Przychody ze sprzedaży	46,6	37,1
Koszty działalności	(43,8)	(34,9)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(1,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>
Pozostałe przychody	0,9	0,0
Pozostałe koszty	(2,8)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,6</b>
Amortyzacja	0,3	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,0</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,0</b>

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A., nad którą Grupa przejęła kontrolę. W II kwartale 2020 roku

Grupa odnotowała wyższy o 0,6 mln PLN kw/kw wynik brutto ze sprzedaży.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2Q 2020	1Q 2020	2Q 2019
Przychody ze sprzedaży	2,1	2,3	2,4
Koszty działalności	(4,1)	(3,3)	(2,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	0,0	(0,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,3)</b>
Amortyzacja	0,4	0,3	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,1)</b>

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej, usług zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego. Wynik brutto ze sprzedaży w II kwartale 2020 roku wyniósł 2,0 mln PLN i był niższy o 1 mln PLN w porównaniu

do I kwartału 2020 roku. W związku z podpisaną w maju 2020 roku umową dzierżawy hotelu Regent w Warszawie i rozpoczęciem działalności hotelowej w tym obiekcie, Grupa poniosła koszty administracyjne w wysokości 1,1 mln PLN.



Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2020	1Q 2020	2Q 2019
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(3,2)	(2,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(2,2)</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,8)	(0,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(2,2)</b>
Amortyzacja	0,3	0,2	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,1)</b>

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

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

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I półroczu 2020 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 90,0 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ poniesienia straty brutto w kwocie -24,8 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 76,1 mln PLN,
- ✓ wypracowania 43,5 mln PLN dodatnich kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 4,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2020 roku w kwocie 73,4 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 74,2 mln PLN,

#### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

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

### 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,4 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,6 mln PLN,
- ✓ wpływów ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 0,6 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 26,5 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 6,3 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego (-31,3 mln PLN) i leasingu finansowego (-1,2 mln PLN), dokonanej wypłaty na rzecz właścicieli (-0,3 mln PLN).

**30 czerwca 2020**

Wskaźnik zadłużenia [1]	19,3%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	14,2

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

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

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2020 roku kształtował się na poziomie 19,3%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 14,2.

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

### 1. Projekty zrealizowane

#### Projekt Handlowy Ski Team (Warszawa)

W pierwszym etapie inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie warszawskiej Białoleki został zrealizowany pawilon handlowy o powierzchni 1 100 mkw. W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania. Inwestycja została zakończona przed planowanym terminem. Inwestycja w formule BTS została realizowana dla polskiej sieci sklepów sportowych.

### 3. Projekty zrealizowane

#### HILLWOOD&PHN PRUSZKÓW (Parzniew k. Pruszkowa)

Grupa zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W 2017 r. oddano do użytkowania budynek A. W 2018 r. zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W 2019 r. zakończono realizację IV etapu inwestycji (budynek D). Wielkość parku logistycznego wynosi ok. 51 000 mkw. GLA.

### 5. Projekty w realizacji

#### VIS À VIS WOLA (Warszawa)

Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczył w czwartym kwartale 2019 r. na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków. W październiku 2017 r. generalny wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została w całości sprzedana.

Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 r. generalny wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została prawie w całości sprzedana. Planowany termin zakończenia inwestycji to czwarty kwartał 2020 r.

### 7. Projekty w realizacji

#### SKYSAWA (Warszawa)

Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, w czerwcu 2019 r. rozpoczęto prace budowlane nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni ok. 40.000 mkw. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Aktualnie kontynuowane są prace żelbetowe części nadziemnych budynku B, prace żelbetowe w budynku A są na ukończeniu. W podziemiu budynków prowadzone są roboty murowe, wykończeniowe i prace instalacyjne. W budynku A realizowany jest montaż elewacji. Już wkrótce nastąpi zakończenie stanu surowego otwartego budynku A. W najbliższych tygodniach rozpoczną się roboty instalacyjne części nadziemnej. Jednocześnie prowadzone są prace związane z budową łącznika z metrem. Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).

### 2. Projekty zrealizowane

#### Marina Yacht Park (Gdynia)

Zrealizowano i oddano do użytkowania nowoczesną przystań jachtową. Marina Yacht Park posiada 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu oraz doskonale przygotowaną infrastrukturę. Głębokość mariny pozwala na przyjęcie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów.

### 4. Projekty zrealizowane

#### HILLWOOD & PHN ŚWIEBODZIN (Świebodzin)

Grupa Kapitaowa PHN w IV Q 2019 r. zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 r. rozpoczęto prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%.

### 6. Projekty w realizacji

#### Yacht Park (Gdynia)

W 2017 r. Grupa Kapitałowa PHN rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Moło Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. Prace budowlane zostały zakończone. Inwestor oczekuje na pozwolenie na użytkowanie. Rozpoczęte zostały przeglądy techniczne z klientami. Inwestycja została sprzedana w 95%. Planowany termin jej zakończenia to czwarty kwartał 2020 r.

### 8. Projekty w realizacji

#### INTRACO Prime (Warszawa)

Przed istniejącym biurowcem INTRACO realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni ok. 15 500 mkw., z wielostanowiskowym garażem podziemnym. W drugim kwartale 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Na początku marca 2020 r. podpisano umowę z generalnym wykonawcą inwestycji - firmą Strabag. Prace na budowie rozpoczęły się na początku kwietnia br. Aktualnie trwają prace związane z płytą fundamentową oraz konstrukcjami żelbetowymi na kondygnacji – 3. Planowany termin przekazania budynku najemcom to pierwszy kwartał 2022 r.

#### 9. Projekty w przygotowaniu

##### Retkinia (Łódź)

Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Łącznie w 2021 r. planowane jest oddanie do użytkowania 166 mieszkań. W czerwcu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Wybrano generalnego wykonawcy. Planowany start prac budowlanych to trzeci kwartał 2020 r.

#### 11. Projekty w przygotowaniu

##### Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)

Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyboru generalnego wykonawcy inwestycji. Start prac budowlanych planowany jest na czwarty kwartał 2020 r.

#### 13. Projekty w przygotowaniu

##### Instalatorów (Warszawa)

Na nieruchomości przy ul. Instalatorów w Warszawie planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym o łącznej powierzchni PUM ok. 4 000 mkw. (ok. 100 mieszkań). Planowany start prac budowlanych to pierwszy kwartał 2021 r.

#### 10. Projekty w przygotowaniu

##### Młoda Białoleka I (Warszawa)

Na warszawskiej Białolece Grupa Kapitałowa PHN planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. W trzecim kwartale 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Planowany start prac budowlanych to pierwszy kwartał 2021 r.

#### 12. Projekty w przygotowaniu

##### Marina Office (Gdynia)

Projekt realizowany będzie na terenie Moło Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Planowany start prac budowlanych to pierwszy kwartał 2021 r.

#### 14. Projekty planowane

##### Zielony Miłośów (Wrocław)

Na nieruchomości przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu planowana jest realizacja osiedla mieszkaniowego o potencjale ok. 350 mieszkań. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę dla I etapu inwestycji, która dostarczy na rynek ok. 9000 mkw. PUM.

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2020 roku oraz 2019 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 6 miesięcy 2020 roku oraz 2019 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna

istotnych postępowania wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

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

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona

jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2019 rok w nocie 9.

## **10. Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy**

Zarząd Grupy na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy. Podjęto działania mające zminimalizować jego negatywny wpływ na bieżącą działalność i wyniki finansowe Grupy. Grupa opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią.

Opis wpływu epidemii COVID-19 na poziom oczekiwanych strat kredytowych w związku z pogorszeniem zdolności regulowania zobowiązań przez najemców, opisano szerzej w nocie 6.1. skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zdeterminowane są przez ceny na rynku nieruchomości, mające odzwierciedlenie w wycenie wartości godziwej nieruchomości, będących w portfelu Grupy. Wyceny nieruchomości, dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, w obecnej sytuacji, związanej z pandemią COVID-19, podlegają istotnej niepewności co do ich wartości (zgodnie ze standardem VPS 3 i wytycznymi VPGA 10 zawartymi w Globalnych Standardach Wyceny RICS), z uwagi na ograniczoną pewność poczynionych ustaleń i wyższy stopień ostrożności niż zazwyczaj.

Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu

z całkowitych dochodów w pozycji: zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 roku Grupa odnotowała zmianę wartości godziwej nieruchomości w wysokości -59,7 mln PLN, z uwzględnieniem rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 22,5 mln PLN.

Grupa prowadzi ostrożną politykę ekonomiczno – finansową, wdrożyła program optymalizacji kosztów i zapewnienia wysokiego poziomu płynności poprzez odroczenie wydatków inwestycyjnych, poza niezbędnymi.

Intencją podejmowanych obecnie działań jest jak najlepsze przygotowanie Grupy PHN do funkcjonowania w trudnej sytuacji rynkowej oraz utrzymanie spółek Grupy w dobrej kondycji finansowej, tak w 2020, jak i 2021 roku. Narastające turbulencje zarówno na rynku globalnym, jak i krajowym mogą przynieść spadki popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze. Przełożyć się to może w dłuższym terminie na ograniczenie zamówień na usługi budowlane i wynajem powierzchni komercyjnych, obniżenie cen nieruchomości, jak i tymczasowe wstrzymanie realizacji projektów.

Ze względu na bezprecedensową sytuację, trudno jest w tej chwili przesądzić, jak głęboki będzie wpływ pandemii na działalność Grupy.

## **11. Pozostałe informacje**

### **11.1 Dywidendy**

W dniu 1 czerwca 2020 roku w Raporcie bieżącym nr 11/2020 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku w kwocie 49 852 593,55 PLN poprzez przeznaczenie:

- kwoty 27 582 467,26 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,54 PLN na 1 akcję,
- kwoty 22 270 126,29 PLN zysku na kapitał zapasowy.

Ponadto Zarząd Spółki zaproponował, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 17 sierpnia 2020 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2020 roku.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2019 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 27.582.467,26 PLN zł, tj. 0,54 zł na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyło 51.051.249 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2020 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2020 roku.

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

**Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 15 września 2020 roku i na dzień 19 maja 2020 roku**

	15 września 2020 roku		19 maja 2020 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	72,17%	36 842 988	72,17%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,10%	4 647 982	9,10%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,64%	2 879 184	5,64%
Pozostali	6 681 095	13,09%	6 681 095	13,09%
<b>RAZEM</b>	<b>51 051 249</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 051 249</b>	<b>100,00%</b>

**11.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Na dzień 15 września 2020 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 19 maja 2020 roku

do dnia 15 września 2020 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 6 miesięcy 2020 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe

informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## D. Oświadczenie Zarządu

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

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

majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 16 września 2020 roku.

---

**Tomasz Górnicki**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.  
Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Krzysztof Zgorzelski**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

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

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

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