



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2019 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2019	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2019	Okres zakończony 30 czerwca 2018
I. Przychody operacyjne	86,1	82,2	20,1	19,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40,7	42,6	9,5	9,9
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	33,4	38,9	7,8	9,1
IV. Zysk (strata) netto	27,5	32,7	6,4	7,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	73,4	31,9	17,1	7,4
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34,2)	(29,2)	(8,0)	(6,8)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	105,0	0,4	24,5	0,1
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	144,2	3,1	33,6	0,7
	Stan na 30 czerwca 2019	Stan na 31 grudnia 2018	Stan na 30 czerwca 2019	Stan na 31 grudnia 2018
IX. Aktywa	3 283,5	2 783,5	772,2	654,6
X. Zobowiązania długoterminowe	756,7	420,0	178,0	98,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	470,4	315,5	110,6	74,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 029,2	2 021,0	477,2	475,3
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,0	11,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 828 876	46 828 876	46 828 876	46 828 876
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,58	1,02	0,14	0,24
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,33	43,16	10,19	10,15

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2019	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2019	Okres zakończony 30 czerwca 2018
I. Przychody operacyjne	19,1	19,0	4,5	4,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19,0	19,2	4,4	4,5
III. Zysk (strata) brutto	22,6	24,1	5,3	5,6
IV. Zysk (strata) netto	21,6	22,9	5,0	5,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44,3	(0,7)	10,3	(0,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(39,4)	(16,4)	(9,2)	(3,8)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	130,2	15,3	30,4	3,6
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	135,1	(1,8)	31,5	(0,4)
	Stan na 30 czerwca 2019	Stan na 31 grudnia 2018	Stan na 30 czerwca 2019	Stan na 31 grudnia 2018
IX. Aktywa	2 178,6	1 976,3	512,4	464,8
X. Zobowiązania długoterminowe	162,0	1,4	38,1	0,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	76,2	36,9	17,9	8,7
XII. Kapitał własny	1 940,4	1 938,0	456,4	455,8
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,0	11,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 828 876	46 828 876	46 828 876	46 828 876
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,46	0,68	0,11	0,16
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,44	41,39	9,75	9,73

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2019 roku: 4,2520 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku: 4,2880 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 2019 roku lub później.....	11
3.2 Zastosowanie MSSF 16 Leasing .....	11
3.3 Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie .....	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	12
5. Sezonowość działalności.....	12
6. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	12
7. Nieruchomości inwestycyjne.....	15
8. Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	16
10. Długoterminowe aktywa finansowe.....	16
11. Pozostałe aktywa trwałe .....	16
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	17
13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	17
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	17
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	18
16. Struktura zobowiązań .....	18
17. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji .....	19
18. Leasing .....	19
19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	19
20. Rezerwy .....	20
21. Kapitał podstawowy.....	20
22. Kapitał zapasowy .....	20
23. Kapitał z aktualizacji wyceny .....	20
24. Niepodzielone zyski zatrzymane.....	20
25. Przychody z działalności operacyjnej.....	20
26. Koszty działalności operacyjnej .....	21
27. Koszty według rodzaju.....	21
28. Przychody i koszty finansowe .....	22
29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	22
30. Zysk na jedną akcję.....	23
31. Pozycje warunkowe.....	23
32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	23
33. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	24
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>27</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>27</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>28</b>
<b>Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym</b> .....	<b>28</b>
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>29</b>
<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>30</b>

1.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	30
2.	Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	30
3.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	30
4.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	30
5.	Udziały w jednostkach zależnych .....	30
6.	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe .....	31
7.	Struktura należności .....	31
8.	Struktura zobowiązań .....	31
9.	Kapitał podstawowy .....	31
10.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej .....	32
11.	Przychody i koszty finansowe .....	32
12.	Niepodzielone zyski zatrzymane .....	32
13.	Zobowiązania warunkowe .....	32
14.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	32
<b>C.</b>	<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>34</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	34
1.1	O Grupie kapitałowej .....	34
2.	Struktura Grupy Kapitałowej .....	35
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....	36
3.1	Akwizycje i dezinwestycje .....	38
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie .....	38
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	38
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	38
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	39
4.3	Rynek hotelowy .....	39
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	39
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk .....	39
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	40
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	41
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	43
5.5	Wskaźniki zadłużenia .....	43
5.6	Wskaźniki według EPRA .....	44
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.	Pozostałe informacje .....	47
10.1	Dywidendy .....	47
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	48
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	48
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	48
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	48
<b>D.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>49</b>

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2019 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 2019 roku

	Nota	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 606,4	2 320,7
Rzeczowe aktywa trwałe	8	65,1	56,4
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	20,1	12,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		55,3	53,6
Długoterminowe aktywa finansowe	10	40,1	39,8
Pozostałe aktywa trwałe	11	10,2	13,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 797,9</b>	<b>2 497,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	193,2	131,6
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	33,5	40,1
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,4	0,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	258,5	114,3
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>485,6</b>	<b>286,4</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 283,5</b>	<b>2 783,5</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(73,0)	(47,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	16,17	(188,1)	(149,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	16,18	(16,9)	(0,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	16	(131,9)	(63,9)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,7)	(0,8)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(59,8)	(54,0)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(470,4)</b>	<b>(315,5)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	16,17	(458,1)	(378,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	16,18	(252,2)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(26,5)	(22,8)
Rezerwy długoterminowe	20	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4,0)	(2,6)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(756,7)</b>	<b>(420,0)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(1 227,1)</b>	<b>(735,5)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 056,4</b>	<b>2 048,0</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	22	1 872,5	1 860,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	23	3,1	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	24	106,8	111,2
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 029,2</b>	<b>2 021,0</b>
Udziały niekontrolujące		27,2	27,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 056,4</b>	<b>2 048,0</b>

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	25	82,1	78,2	40,5	39,6
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(33,1)	(35,5)	(16,3)	(17,5)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>49,0</b>	<b>42,7</b>	<b>24,2</b>	<b>22,1</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	25	0,1	0,0	0,1	0,0
Koszty działalności deweloperskiej	26	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Przychody z pozostałej działalności	25	3,9	4,0	2,4	2,2
Koszty pozostałej działalności	26	(4,0)	(3,3)	(2,5)	(2,0)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(0,1)</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(18,2)	(15,7)	(9,3)	(8,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	8,9	17,2	7,4	14,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe przychody	25	8,7	3,2	3,9	1,8
Pozostałe koszty	26	(7,7)	(5,5)	(5,4)	(5,3)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>40,7</b>	<b>42,6</b>	<b>20,8</b>	<b>25,5</b>
Przychody finansowe	28	2,7	1,3	0,5	0,9
Koszty finansowe	28	(16,0)	(7,8)	(8,4)	(4,3)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(13,3)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(3,4)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		6,0	2,8	5,0	1,8
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>33,4</b>	<b>38,9</b>	<b>17,9</b>	<b>23,9</b>
Podatek dochodowy	29	(5,9)	(6,2)	(3,1)	(3,9)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>27,5</b>	<b>32,7</b>	<b>14,8</b>	<b>20,0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>27,5</b>	<b>32,7</b>	<b>14,8</b>	<b>20,0</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		0,1	(0,2)	0,1	(0,1)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>27,6</b>	<b>32,5</b>	<b>14,9</b>	<b>19,9</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		27,3	32,5	14,7	19,9
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	0,2	0,1	0,1
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		27,4	32,3	14,8	19,8
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	0,2	0,1	0,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30	0,58 PLN	0,69 PLN	0,31 PLN	0,42 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,58 PLN	0,69 PLN	0,31 PLN	0,42 PLN

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za I półrocze 2019 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 2019 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>		46,8	1 860,0	3,0	111,2	<b>2 021,0</b>	27,0	<b>2 048,0</b>
Zysk netto za okres					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	24				(19,2)	(19,2)		(19,2)
Transfer pomiędzy kapitałami	24		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>
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>		46,8	1 847,0	3,3	88,7	<b>1 985,8</b>	27,5	<b>2 013,3</b>
Zysk netto za okres					32,5	32,5	0,2	32,7
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,2)		(0,2)		(0,2)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				(0,2)	32,5	32,3	0,2	32,5
Wypłata dywidendy					(12,7)	(12,7)		(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami			12,9		(12,9)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2018 roku</b>		<b>46,8</b>	<b>1 859,9</b>	<b>3,1</b>	<b>95,6</b>	<b>2 005,4</b>	<b>27,7</b>	<b>2 033,1</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 24 stanowią jego integralną część



## Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone		
	Nota	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>					
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>33,4</b>	<b>38,9</b>	<b>17,9</b>	<b>23,9</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>40,0</b>	<b>(7,0)</b>	<b>29,1</b>	<b>1,0</b>
Amortyzacja		0,8	0,7	0,4	0,4
Rozliczenie kosztów aranżacji		5,2	3,9	2,6	2,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(9,0)	(17,2)	(7,3)	(14,7)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	(4,2)	(0,7)	(0,1)	(0,1)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(6,0)	(2,8)	(5,0)	(1,8)
Różnice kursowe netto		0,0	0,0	0,3	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,7)	(0,4)	(0,6)	(0,2)
Koszty finansowania		11,9	5,6	6,1	2,7
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>14</b>	<b>45,9</b>	<b>6,9</b>	<b>34,2</b>	<b>14,1</b>
zmiana stanu rezerw		5,8	6,9	5,2	4,5
zmiana stanu zapasów		(45,1)	(17,0)	(30,9)	(10,4)
zmiana stanu należności		4,4	(11,7)	7,1	5,2
zmiana stanu zobowiązań		75,7	23,4	48,5	16,3
zmiana stanu pozostałych aktywów		5,1	5,3	4,3	(1,5)
Podatek dochodowy zapłacony		(3,9)	(3,0)	(1,7)	(1,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>73,4</b>	<b>31,9</b>	<b>47,0</b>	<b>24,9</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>1,3</b>	<b>9,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,0	9,3	0,0	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,4	0,3	0,3	0,1
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		1,3	0,0	1,3	0,0
Środki pieniężne w sprzedanych jednostkach zależnych		(0,4)	0,0	(0,4)	0,0
<b>Wypływy razem</b>		<b>(35,5)</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(27,1)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(31,0)	(20,3)	(9,1)	(9,9)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(4,5)	(3,1)	(4,1)	(1,8)
Pożyczki		0,0	(15,4)	0,0	(15,4)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(34,2)</b>	<b>(29,2)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(27,0)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>160,0</b>	<b>15,4</b>	<b>160,0</b>	<b>15,4</b>
Kredyty		0,0	15,4	0,0	15,4
Emisja Obligacji		160,0	0,0	160,0	0,0
<b>Wypływy razem</b>		<b>(55,0)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(7,5)</b>
Kredyty		(38,4)	(15,0)	(34,0)	(7,5)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(8,4)	0,0	0,0	0,0
Koszty finansowania		(8,2)	0,0	(3,4)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>105,0</b>	<b>0,4</b>	<b>122,6</b>	<b>7,9</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>144,2</b>	<b>3,1</b>	<b>157,6</b>	<b>5,8</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		144,2	3,1	157,6	5,8
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>114,3</b>	<b>104,1</b>	<b>100,9</b>	<b>101,4</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>		<b>258,5</b>	<b>107,2</b>	<b>258,5</b>	<b>107,2</b>
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>		<b>45,8</b>	<b>10,9</b>	<b>10,3</b>	<b>10,9</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 24 stanowią jego integralną część

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 138 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,8 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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

nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów.

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

Na dzień 30 czerwca 2019 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 S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i dnia 30 czerwca 2018 roku.

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

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

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Zastosowanie MSSF 16 Leasing

MSSF 16 „Leasing” został wydany przez RMSR w dniu 13 stycznia 2016 roku. Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za zapłatę. Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które jest ujmowane w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Grupa zastosowała MSSF 16 z wykorzystaniem podejścia zmodyfikowanego retrospektywnie, ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcenia okresu porównawczego.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wartość zysków zatrzymanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

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

AKTYWA	31.12.2018	Wpływ MSSF 16	01.01.2019
<b>Aktywa trwale, w tym:</b>	<b>2 497,1</b>	<b>254,1</b>	<b>2 751,2</b>
Nieruchomości inwestycyjne	2 320,7	249,0	2 569,7
Rzeczowe aktywa trwale	56,4	5,1	61,5
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>286,4</b>	<b>11,4</b>	<b>297,9</b>
Zapasy związane z działalnością deweloperską	131,6	11,4	143,1
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 783,5</b>	<b>265,5</b>	<b>3 049,0</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>315,5</b>	<b>12,1</b>	<b>327,6</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,1	12,1	12,2
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>420,0</b>	<b>253,4</b>	<b>673,4</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,1	253,4	253,5
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 783,5</b>	<b>265,5</b>	<b>3 049,0</b>

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces 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 przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;

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

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

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

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

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

w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy

#### **5. Sezonowość działalności**

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

#### **6. Informacje dotyczące segmentów działalności**

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

- ✓ wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze.

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

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

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

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku 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>0,0</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 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2018 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	78,2		4,0		<b>82,2</b>
Koszty działalności	(35,5)		(3,3)		<b>(38,8)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>42,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>43,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,1)	(1,5)		(3,1)	<b>(15,7)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	17,2				<b>17,2</b>
Pozostałe przychody	2,7	0,1		0,4	<b>3,2</b>
Pozostałe koszty	(2,1)	(3,4)		0,0	<b>(5,5)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>49,4</b>	<b>(4,8)</b>	<b>0,7</b>	<b>(2,7)</b>	<b>42,6</b>
Przychody finansowe	0,5			0,8	<b>1,3</b>
Koszty finansowe	(7,1)			(0,7)	<b>(7,8)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				2,8	<b>2,8</b>
Podatek dochodowy				(6,2)	<b>(6,2)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>42,8</b>	<b>(4,8)</b>	<b>0,7</b>	<b>(6,0)</b>	<b>32,7</b>
Aktywa segmentu	2 515,4	181,2	29,1	57,8	<b>2 783,5</b>
Zobowiązania segmentu	597,6	98,5	1,1	38,3	<b>735,5</b>
Nakłady inwestycyjne	33,6		0,1		<b>33,7</b>
Amortyzacja	0,4		0,4	0,6	<b>1,4</b>

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

**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)	-	(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	0,0			<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>

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

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	39,6	0,0	2,2		<b>41,8</b>
Koszty działalności	(17,5)	(0,0)	(2,0)		<b>(19,5)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>22,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>22,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(1,0)		(1,6)	<b>(8,0)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14,7				<b>14,7</b>
Pozostałe przychody	1,7	0,0		0,1	<b>1,8</b>
Pozostałe koszty	(1,9)	(3,4)		(0,0)	<b>(5,3)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>31,2</b>	<b>(4,4)</b>	<b>0,2</b>	<b>(1,5)</b>	<b>25,5</b>
Przychody finansowe	0,3			0,6	<b>0,9</b>
Koszty finansowe	(3,8)			(0,5)	<b>(4,3)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				1,8	<b>1,8</b>
Podatek dochodowy				(3,9)	<b>(3,9)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>27,7</b>	<b>(4,4)</b>	<b>0,2</b>	<b>(3,5)</b>	<b>20,0</b>
Nakłady inwestycyjne	8,9				<b>8,9</b>
Amortyzacja	0,1		0,1	0,2	<b>0,4</b>

## 7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 320,7</b>	<b>2 270,2</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	249,0	0,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	19,5	0,6
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	11,9	17,6
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	(1,8)	0,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(5,2)	(4,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,2	36,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	3,8	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	4,3	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 606,4</b>	<b>2 321,3</b>

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zakończonym 30 czerwca 2019 r. nie

uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	82,1	78,2
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(33,1)	(35,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4,2	36,9
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>9,3</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>(9,3)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>53,2</b>	<b>79,6</b>

### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I półrocze 2019: 6,6 mln PLN, I półrocze 2018: 4,8 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2019: 5,3 mln PLN, I półrocze 2018: 12,8 mln PLN,

### Zabezpieczenie ryzyka zmiany wartości godziwej

Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów wpływu zabezpieczenia w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości

inwestycyjnych” w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku kwocie 4,7 mln PLN

### Zakup nieruchomości

W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie.

### Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

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.

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>56,4</b>	<b>47,4</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	5,1	0,0
Nabycie	4,4	3,1
Amortyzacja	(0,8)	(0,7)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	0,7
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>65,1</b>	<b>50,5</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła: 50,4 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła: 45,6 mln PLN.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>12,9</b>	<b>5,7</b>
Udział w zyskach	6,1	2,8
Nabycie	1,1	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20,1</b>	<b>8,5</b>

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

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

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	4,1	(0,5)	4,6	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	196,7	37,9	158,8	8,2	12,1	6,0
SPV 21	9,5	2,3	7,2	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>210,3</b>	<b>39,7</b>	<b>170,6</b>	<b>8,2</b>	<b>12,1</b>	<b>6,0</b>

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom

współzależnym w kwocie 38,6 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 38,3 mln PLN).

## 11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	9,8	12,1
Kaucje przekazane	0,0	0,3
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,2	0,3
Pozostałe	0,2	0,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>10,2</b>	<b>13,0</b>



## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Grunty	60,6	60,6
Produkcja w toku	115,9	70,8
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Ujawnienie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	16,5	0,0
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>193,2</b>	<b>131,6</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>131,6</b>	<b>78,8</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia, po korekcie MSSF 16</b>	<b>143,1</b>	<b>78,8</b>
Nakłady na budowę	45,1	17,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	5,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>193,2</b>	<b>95,8</b>

## 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>33,5</b>	15,9	17,6	<b>40,1</b>	17,2	22,9
Należności handlowe	<b>13,1</b>	13,1	0,0	<b>10,7</b>	10,7	0,0
Należności publicznoprawne	<b>5,5</b>	0,0	5,5	<b>10,2</b>	0,0	10,2
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	<b>2,5</b>	0,0	2,5	<b>6,3</b>	0,0	6,3
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	<b>3,0</b>	0,0	3,0	<b>3,9</b>	0,0	3,9
Przedpłaty	<b>9,3</b>	0,0	9,3	<b>10,1</b>	0,0	10,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<b>2,8</b>	0,0	2,8	<b>2,6</b>	0,0	2,6
Pozostałe należności	<b>2,8</b>	2,8	0,0	<b>6,5</b>	6,5	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>0,4</b>	0,0	0,4	<b>0,4</b>	0,0	0,4
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>33,9</b>	<b>15,9</b>	<b>18,0</b>	<b>40,5</b>	<b>17,2</b>	<b>23,3</b>

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

Struktura środków pieniężnych	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	185,2	67,4
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	45,8	19,9
Krótkoterminowe depozyty bankowe	73,3	46,9
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>258,5</b>	<b>114,3</b>

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,7)	0,0	(0,1)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	(4,3)	0,0	0,0	0,0
Zysk/strata z tytułu działalności inwestycyjnej	0,1	0,0	(0,2)	0,0
<b>Razem</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,1)</b>

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(45,1)	(17,0)	(30,9)	(10,4)
Zmiana stanu należności	4,4	(11,7)	7,1	5,2
Zmiana stanu pozostałych aktywów	5,1	5,3	4,3	(1,5)
Zmiana stanu zobowiązań	75,7	23,4	48,5	16,3
Zmiana stanu rezerw	5,8	6,9	5,2	4,5
<b>Razem</b>	<b>45,9</b>	<b>6,9</b>	<b>34,2</b>	<b>14,1</b>

## 15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>0,0</b>	<b>23,4</b>
Zbycie	0,0	(9,3)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,0</b>	<b>14,1</b>

## 16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>187,6</b>	<b>187,6</b>	<b>0,0</b>	<b>149,5</b>	149,5	0,0
Kredyty	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligacje	16,9	16,9	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	16,8	16,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	73,0	69,8	3,2	47,2	43,7	3,5
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	28,3	28,3	0,0	23,5	23,5	0,0
Zobowiązania handlowe	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	12,4	12,4	0,0	11,2	11,2	0,0
Depozyty najemców	3,2	0,0	3,2	3,5	0,0	3,5
Zobowiązania publicznoprawne	3,2	0,0	3,2	3,5	0,0	3,5
Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	6,3	6,3	0,0	6,3	6,3	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	19,2	19,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	3,2	3,2	0,0	2,7	2,7	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	0,7	0,0	0,7	0,8	0,0	0,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	131,9	0,0	131,9	63,9	0,0	63,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<b>410,6</b>	<b>274,8</b>	<b>135,8</b>	<b>261,5</b>	<b>193,3</b>	<b>68,2</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>410,6</b>	<b>274,8</b>	<b>135,8</b>	<b>261,5</b>	<b>193,3</b>	<b>68,2</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>298,1</b>	298,1	0,0	<b>378,6</b>	378,6	0,0
Kredyty	160,0	160,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligacje	252,2	252,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	252,1	252,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	4,0	4,0	0,0	2,6	2,6	0,0
Pozostałe	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Depozyty najemców	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	3,9	3,9	0,0	2,5	2,5	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	<b>714,3</b>	<b>714,3</b>	<b>0,0</b>	<b>381,3</b>	<b>381,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>714,3</b>	<b>714,3</b>	<b>0,0</b>	<b>381,3</b>	<b>381,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 124,9</b>	<b>989,1</b>	<b>135,8</b>	<b>642,7</b>	<b>574,5</b>	<b>68,2</b>

## 17. Zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji

Na dzień 30 czerwca 2019 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (485,7 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (160,5 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

24 kwietnia 2019 r. Grupa ustanowiła siedmioletni program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1.000.000.000 PLN w każdym momencie trwania programu. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 160.000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 160,0 mln PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku Grupa spłaciła kredyt obrotowy w wysokości 29,3 mln PLN. Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>528,1</b>	<b>506,1</b>
Zaciągnięcie kredytu, emisja obligacji	160,0	15,4
Odsetki naliczone	6,0	5,6
Splata kapitału	(38,3)	(9,4)
Splata odsetek	(4,9)	(5,6)
Niezrealizowane różnice kursowe	(4,8)	19,4
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,1	0,1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>646,2</b>	<b>531,6</b>

Struktura walutowa zadłużenia	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
EUR	412,9	426,2
PLN	233,3	101,9
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>646,2</b>	<b>528,1</b>

## 18. Leasing

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>265,8</b>	<b>0,2</b>
Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych	9,2	0,0
Dokonane płatności z tytułu leasingu	(11,0)	0,0
Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku	5,1	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>269,1</b>	<b>0,2</b>

Struktura zobowiązań z tytułu leasingu	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	268,9	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>269,1</b>	<b>0,2</b>

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2019

roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 68,0 mln PLN.

## 20. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2019 niebadane			31 grudnia 2018 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,4	15,5	14,9	30,4	15,5	14,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	22,9	0,0	22,9	18,8	0,0	18,8
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	21,6	0,0	21,6	19,9	0,0	19,9
<b>Razem</b>	<b>75,7</b>	<b>15,9</b>	<b>59,8</b>	<b>69,9</b>	<b>15,9</b>	<b>54,0</b>

## 21. Kapitał podstawowy

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

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

## 22. Kapitał zapasowy

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

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 753,3 mln PLN,

- ✓ podziału zysku w kwocie 119,2 mln PLN.

## 23. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał z aktualizacji wyceny składał się z nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych

do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,0 mln PLN oraz efektu wpływu instrumentów zabezpieczających na pozostałe całkowite dochody 0,1 mln PLN.

## 24. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2019 roku w kwocie 106,8 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 111,2 mln PLN na 31 grudnia 2018 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2019 roku zysku netto w kwocie 27,3 mln PLN
- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,5 mln PLN na kapitał zapasowy

## 25. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Przychody z najmu	82,1	78,2	40,4	39,6
Przychody z działalności deweloperskiej	0,1	0,0	0,1	0,0
Przychody z pozostałych działalności	3,9	4,0	2,4	2,2
<i>Działalność hotelowa</i>	2,9	4,0	1,5	2,2
<i>Pozostałe</i>	1,0	0,0	0,9	0,0
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>86,1</b>	<b>82,2</b>	<b>42,9</b>	<b>41,8</b>

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

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,7	0,0	0,2
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	4,3	0,0	(0,0)	0,0
Odszkodowania	0,9	0,1	0,9	0,0
Aktualizacja wartości należności	1,6	1,1	1,6	1,1
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,9	0,7	0,5	0,4
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,1	0,0	0,0
Rozwiązanie rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,1	0,0	0,0
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,8	0,0	0,8	0,0
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,2	0,0	0,0
Pozostałe	0,2	0,2	0,1	0,1
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>8,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>

## 26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	33,1	35,5	16,3	17,5
Koszty pozostałych działalności	4,0	3,3	2,5	2,0
<i>Działalność hotelowa</i>	3,6	3,3	2,2	2,0
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,2	0,0	0,2	0,0
<i>Pozostałe</i>	0,2	0,0	0,1	0,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>37,1</b>	<b>38,8</b>	<b>18,8</b>	<b>19,5</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3,3	1,8	1,4	1,7
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	4,1	3,3	3,9	3,3
Odszkodowania i kary	0,0	0,1	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,3	0,1	0,2
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>7,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>

## 27. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Amortyzacja	0,8	0,7	0,4	0,4
Zużycie materiałów i energii	7,5	6,9	3,3	3,0
Usługi obce	24,7	20,8	12,9	11,2
Podatki i opłaty	8,7	13,7	4,4	6,9
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	12,0	10,6	6,2	5,4
Pozostałe koszty rodzajowe	0,3	0,3	0,1	0,1
Zmiana stanu produktów	(0,3)	0,0	(0,1)	-
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>53,7</b>	<b>53,0</b>	<b>27,2</b>	<b>27,0</b>
Koszty administracyjne	(16,0)	(13,7)	(8,1)	(6,8)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,5)	(0,3)	(0,2)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>37,1</b>	<b>38,8</b>	<b>18,8</b>	<b>20,0</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 24 stanowią jego integralną część

Działalność deweloperska	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Usługi obce	45,8	17,2	31,4	10,2
Podatki i opłaty	0,6	1,3	0,3	0,7
Zmiana stanu produktów	(44,8)	(17,0)	(30,8)	(10,4)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,4)	(0,1)	(0,2)
Koszty sprzedaży	(1,3)	(1,1)	(0,8)	(0,8)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

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

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Koszty finansowania	12,7	6,0	6,2	3,2
<i>Kredyty i pożyczki</i>	6,8	6,0	3,0	3,2
<i>Leasing finansowy</i>	5,4	0,0	2,7	0,0
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	0,5	0,0	0,5	0,0
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,4	0,0	0,3
Wycena instrumentów finansowych	1,8	1,1	1,2	0,6
Różnice kursowe	0,9	0,0	0,4	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,6	0,3	0,6	0,2
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>16,0</b>	<b>7,8</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3</b>

## 29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Podatek bieżący	(3,9)	(3,0)	(2,1)	(1,9)
Podatek odroczony	(2,0)	(3,2)	(1,0)	(2,0)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(3,9)</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Zysk brutto	33,4	38,9	17,9	23,9
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(4,5)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	(6,0)	0,5	(6,2)	0,3
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwale)	7,4	0,0	7,2	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale)	(1,1)	(0,2)	(0,8)	(0,2)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego, rozliczenie strat i ulg podatkowych	1,8	2,1	1,0	1,7
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(1,7)	(1,0)	(0,9)	(1,0)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(3,9)</b>

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważył wpływ na podatek odroczonego, 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 Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

### 30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	27,3	32,5	14,7	19,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,8	46,8	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,58 PLN	0,69 PLN	0,31 PLN	0,43 PLN

### 31. Pozycje warunkowe

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

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

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

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi ze Skarbem Państwa. W normalnym

trybie działalności Grupa uzyskiwała przychody z tytułu najmu od podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa.

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>22,5</b>	<b>8,5</b>	<b>11,5</b>	<b>4,3</b>

	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2019 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,8	0,7	0,5	0,3
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>

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

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

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

### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

1 lipca 2019 r. spółka z Grupy PHN nabyła nieruchomość inwestycyjną, w skład której wchodzi 2 budynki w Warszawie. Łączna cena nabycia nieruchomości wyniosła 30,8 mln EUR. W celu nabycia nieruchomości spółka z Grupy zaciągnęła kredyt inwestycyjny na kwotę 17,8 mln EUR. W celu zabezpieczenia spłaty wierzycelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu należytego jej wykonania, ustanowiono na rzecz banku m.in. następujące zabezpieczenia:

- ✓ hipoteka ustanowiona na nabytych nieruchomościach,
- ✓ poręczenie kredytu udzielone przez PHN S.A. spółce zależnej do maksymalnej kwoty 29,8 mln EUR
- ✓ gwarancja pokrycia niedoboru środków udzielona przez PHN S.A. do wysokości 21,6 mln EUR poprzez wniesienie wkładu własnego,
- ✓ cesja z polis ubezpieczenia nabytych nieruchomości,
- ✓ umowa podporządkowania wierzycelności,
- ✓ pełnomocnictwo do korzystania z wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy,

- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach kredytobiorcy ustanowiony przez udziałowca – spółkę,
- ✓ zastaw finansowy i rejestrowy na wierzycelnościach - rachunkach bankowych kredytobiorcy,
- ✓ zastaw rejestrowy na wszystkich ruchomościach lub prawach majątkowych kredytobiorcy,
- ✓ oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc.

16 lipca 2019 r. spółka z Grupy PHN zawarła ze spółką MDR Wrocław Zatorska-Odolanowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie tj. spółki zależnej od PFR Nieruchomości S.A. umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej we Wrocławiu.

22 lipca 2019 r. Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 września 2019 r. Pana Jacka Gdańskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych Jednostki Dominującej PHN S.A.



Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 11 września 2019 roku.

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

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

---

**Zbigniew Zawadzki**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2019 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 2019 roku

	Nota	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,9	0,9
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		5,4	5,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1,0	1,0
Udziały w jednostkach zależnych	5	1 811,4	1 732,9
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6	215,6	232,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 035,0</b>	<b>1 972,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7	6,1	1,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		137,5	2,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>143,6</b>	<b>3,4</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 178,6</b>	<b>1 976,3</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	(75,2)	(5,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	8	(0,6)	(29,5)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,0	(0,5)
Rezerwy krótkoterminowe		(0,4)	(1,4)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(76,2)</b>	<b>(36,9)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	8	(160,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(1,7)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe		(0,2)	(0,1)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(162,0)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(238,2)</b>	<b>(38,3)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>1 940,4</b>	<b>1 938,0</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	9	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 753,3	1 753,3
Pozostałe kapitały zapasowe		119,2	106,7
Niepodzielone zyski zatrzymane		21,1	31,2
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 940,4</b>	<b>1 938,0</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku**

	Nota	6 miesiące zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2019	30 czerwca 2018	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	10	19,1	19,0	9,6	9,4
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	10	(15,0)	(14,3)	(7,6)	(7,1)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	18,5	17,2	8,7	14,8
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>22,6</b>	<b>21,9</b>	<b>10,7</b>	<b>17,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(4,4)	(3,1)	(2,2)	(1,6)
Pozostałe przychody		0,8	0,4	0,6	0,1
Pozostałe koszty		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>19,0</b>	<b>19,2</b>	<b>9,1</b>	<b>15,6</b>
Przychody finansowe	11	4,8	5,0	2,1	2,5
Koszty finansowe	11	(1,2)	(0,1)	(0,7)	(0,1)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>		<b>3,6</b>	<b>4,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>22,6</b>	<b>24,1</b>	<b>10,5</b>	<b>18,0</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(1,0)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>21,6</b>	<b>22,9</b>	<b>10,0</b>	<b>17,3</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>21,6</b>	<b>22,9</b>	<b>10,0</b>	<b>17,3</b>

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	46,8	1 753,3	106,7	31,2	<b>1 938,0</b>
Zysk netto za okres				21,6	<b>21,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				21,6	<b>21,6</b>
Wypłata dywidendy				(19,2)	<b>(19,2)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami			12,5	(12,5)	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2019 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,3</b>	<b>119,2</b>	<b>21,1</b>	<b>1 940,4</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,2</b>	<b>93,8</b>	<b>25,6</b>	<b>1 919,4</b>
Zysk netto za okres				22,9	22,9
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				22,9	22,9
Wypłata dywidendy				(12,7)	<b>(12,7)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami			12,9	(12,9)	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2018 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,2</b>	<b>106,7</b>	<b>22,9</b>	<b>1 929,6</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku**

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>22,6</b>	<b>24,1</b>	<b>10,5</b>	<b>18,0</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>21,7</b>	<b>(24,8)</b>	<b>36,7</b>	<b>(18,3)</b>
Amortyzacja	0,3	0,2	0,1	0,2
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(18,5)	(18,4)	(8,4)	(16,0)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(4,7)	(5,0)	(2,3)	(2,7)
Koszty finansowania	0,8	0,1	0,6	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	44,6	(1,1)	46,8	0,7
Podatek dochodowy zapłacony	(0,8)	(0,6)	(0,1)	(0,6)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>44,3</b>	<b>(0,7)</b>	<b>47,2</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>27,1</b>	<b>15,4</b>	<b>6,1</b>	<b>1,4</b>
Instrumenty finansowe	26,0	13,2	6,0	1,3
Odsetki z działalności inwestycyjnej	1,1	2,2	0,1	0,1
<b>Wypływy razem</b>	<b>(66,5)</b>	<b>(31,8)</b>	<b>(55,3)</b>	<b>(22,2)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	(0,3)	(0,3)	(0,1)
Pożyczki	(6,1)	(31,5)	(5,0)	(22,1)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(60,0)	0,0	(50,0)	(0,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(49,2)</b>	<b>(20,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>160,0</b>	<b>15,4</b>	<b>160,0</b>	<b>15,4</b>
Kredyty	0,0	15,4	0,0	15,4
Emisja akcji i innych papierów wartościowych	160,0	0,0	160,0	0,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(29,6)</b>	<b>(0,1)</b>
Kredyty	(29,7)	(0,1)	(29,5)	(0,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>130,2</b>	<b>15,3</b>	<b>130,4</b>	<b>15,3</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>135,1</b>	<b>(1,8)</b>	<b>128,4</b>	<b>(5,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>135,1</b>	<b>(1,8)</b>	<b>128,4</b>	<b>(5,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>9,1</b>	<b>7,2</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>137,5</b>	<b>1,4</b>	<b>137,5</b>	<b>1,4</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 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i dnia 30 czerwca 2018 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i dnia 30 czerwca 2018 nie podlegają przeglądowi.

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

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

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

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

### **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 2018 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 2018 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 księgową 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 2019 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 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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>

Spółka w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku wniosła dopłaty do spółek, w których posiada udziały w kwocie 60,0 mln PLN. Na kwotę 60 mln PLN

składają się: wartość dotycząca założenia i podwyższenia kapitału: 30,0 mln PLN, oraz dopłaty zwrotne w kwocie 30 mln PLN.

## 6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 30 czerwca 2019 w pozostałych długoterminowych aktywach finansowych Spółka ujęła obligacje i pożyczki nabyte

od jednostek powiązanych wraz z naliczonymi odsetkami oraz udziały w Polskiej Fundacji Narodowej.

## 7. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2019 niebadane			31 grudnia 2018 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	6,1	4,8	1,3	1,0	0,5	0,5
Należności handlowe	4,8	4,8	0,0	0,5	0,5	0,0
Przedpłaty	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>6,1</b>	<b>4,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

## 8. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2019 niebadane			31 grudnia 2018 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	0,6	0,6	0,0	29,5	29,5	0,0
Kredyty	0,0	0,0	0,0	29,4	29,4	0,0
Obligacje	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	75,2	74,1	1,1	5,5	4,1	1,4
Zobowiązania handlowe	2,0	2,0	0,0	1,9	1,9	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	1,1	0,0	1,1	1,4	0,0	1,4
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,2	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	19,2	19,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2,7	2,7	0,0	1,9	1,9	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>75,8</b>	<b>74,7</b>	<b>1,1</b>	<b>35,0</b>	<b>33,6</b>	<b>1,4</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	160,1	160,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Obligacje	160,0	160,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>160,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>236,0</b>	<b>236,0</b>	<b>1,1</b>	<b>35,1</b>	<b>33,7</b>	<b>1,4</b>

## 9. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 828 876	46 814 672
Emisja akcji	0	14 204

<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	46 828 876	<b>46 828 876</b>
---	------------	-------------------

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

### **10. Przychody i koszty z działalności operacyjnej**

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej obejmują przychody 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 i przeterminowanych zobowiązań.

### **12. Niepodzielone zyski zatrzymane**

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2019 roku w kwocie 21,1 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 31,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2018 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem zysku netto w kwocie 21,6 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,5 mln PLN na kapitał zapasowy.

### **13. Zobowiązania warunkowe**

Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

### **14. Zdarzenia po dniu bilansowym**

22 lipca 2019 r. Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 września 2019 r. Pana Jacka Gdańskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 11 września 2019 roku.

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

\_\_\_\_\_  
**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

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

\_\_\_\_\_  
**Zbigniew Zawadzki**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego



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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2019 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 ok. 138 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 542,2 mln PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

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

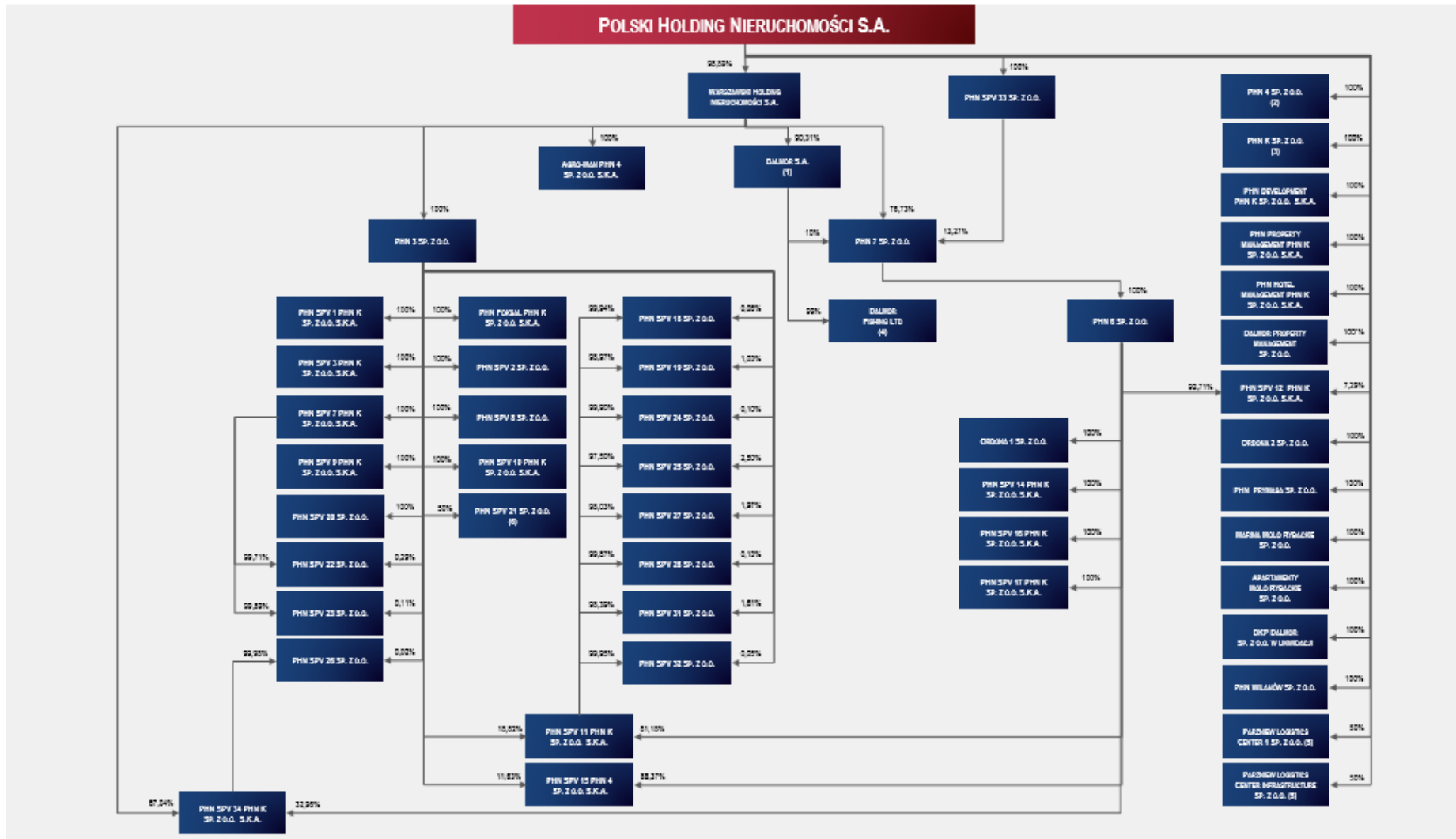
#### O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

- Kluczowe wartości Grupy Kapitałowej PHN
- Atrakcyjne lokalizacje nieruchomości będących w portfelu oraz flagowe projekty deweloperskie
- Doskonale wykonanie realizowanych inwestycji (jakość definiowana poprzez dostępność – finansową i przestrzenną)
- Wysoką jakość architektoniczną inwestycji (w tym również dzięki 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 - 3,49% (wg stanu na 30.06.2019 r.)
- (2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.
- (3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)
- (4) w trakcie likwidacji (oczekuje na wykreślenie z rejestru); 1% ARQ Fiduciaries Limited (poprzednio Alliance Trust Company Limited)
- (5) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
- (6) JV z HE Dutch B.V. (50%)

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 30 czerwca 2019 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 138 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 542,2 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 146,3 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

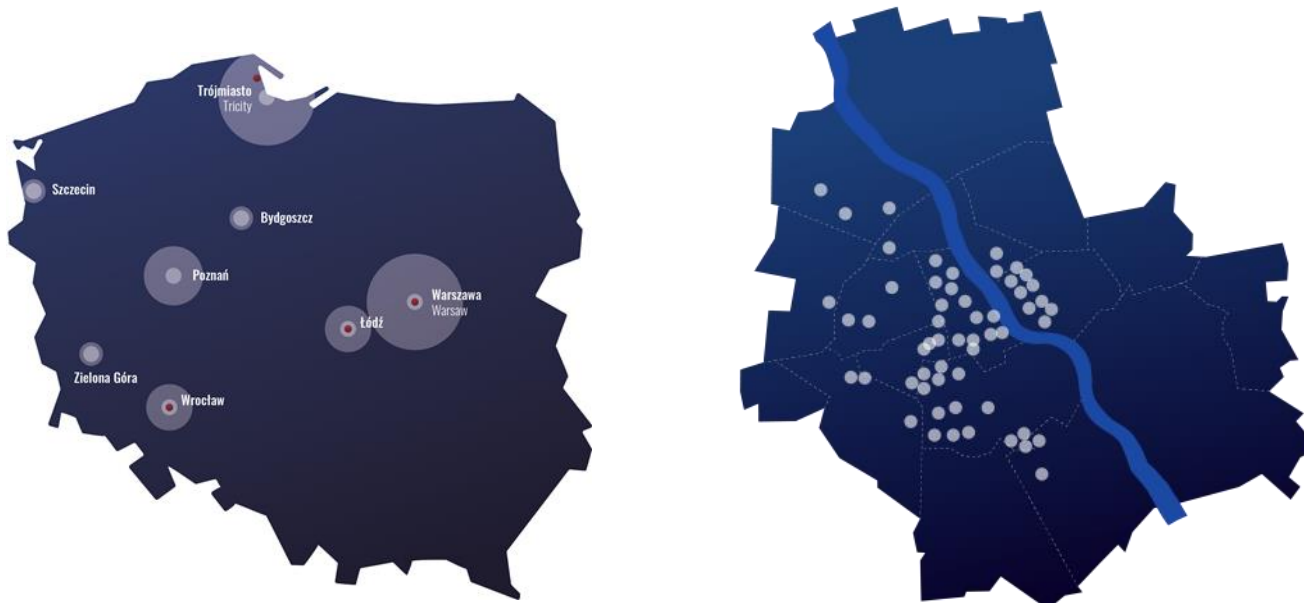
przedsięwzięcia logistyczne. Wartość udziałów Grupy w spółkach współzależnych na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiła 20,1 mln PLN.

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

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	31 nieruchomości o wartości godziwej 1 265,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 231,0 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,0 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	28 nieruchomości o wartości godziwej 232,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 220,7 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,7 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	18 nieruchomości o wartości godziwej 637,1 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 637,1 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,1 mln PLN.
Projekty mieszkaniowe	31 nieruchomości o wartości godziwej 283,1 mln PLN, na których zrealizowano, są realizowane lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,7 mln PLN, w tym 1 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,1 mln PLN;</li> <li>• 27 nieruchomości, na których planuje się lub są realizowane projekty o wartości godziwej 281,1 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 133,4 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,6 mln PLN oraz w zapasach w wartości 189,5 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości);</li> <li>• 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,0 mln PLN.</li> </ul>
Nieruchomości na sprzedaż	30 nieruchomości o wartości godziwej 124,2 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

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



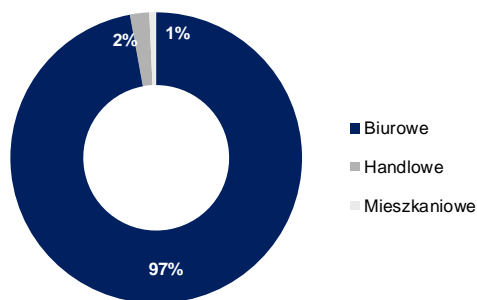
**Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów**

Na dzień 30 czerwca 2019 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 311,0 tys. m<sup>2</sup> GLA.

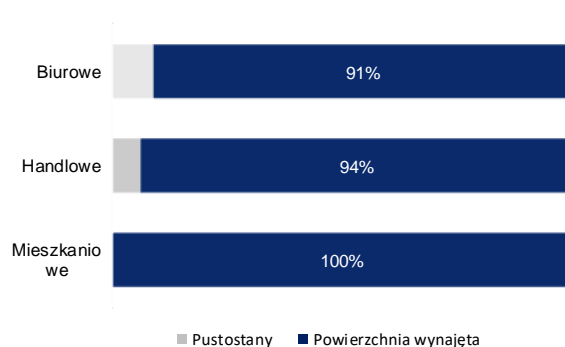
Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2019 roku wyniósł 24,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek

Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 164,8 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 8,8%.

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



**Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu**  
 % powierzchni



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Wynik z najmu\*\***

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 41,6 mln PLN, w tym z segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 40,1 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 1,8 mln PLN, segmentu projekty komercyjne – 1,6 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,1

mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 1,2 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 90 nieruchomości o wartości godziwej 1 786,5 mln PLN.

### 3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Grupa nabyła ok. 13,7 ha gruntów w Parzniewie pod Warszawą. We wskazanym okresie Grupa sprzedała 2 działki w Pelagii w województwie łódzkim oraz zbyła część udziałów w spółce posiadającej nieruchomości w Świebodzinie. Wraz z partnerem zewnętrznym Grupa zamierza tam realizować projekt logistyczny.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 14 i uwzględniła ją w portfelu nieruchomości Grupy. Ponadto, w związku

z zakończeniem inwestycji przy ul. Toruńskiej w Warszawie, Grupa wydzieliła ją jako odrębną nieruchomość biznesową.

Po dniu 30 czerwca 2019 roku Grupa kupiła 2 nieruchomości biurowe przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie oraz lokal mieszkalny przy ul. Polnej 48 w Warszawie (zwiększenie udziału Grupy w nieruchomości - Grupa jest właścicielem części mieszkań), a także sprzedała ok. 12 ha gruntów we Wrocławiu Zakrzowie.

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

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

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

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

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

**Powierzchnie handlowe.** Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

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

**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

jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

**Powierzchnie mieszkaniowe i inne.** W skład nieruchomości mieszkaniowych wchodzi wille, głównie wykorzystywane jako

#### 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: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przylądek. Grupa

### 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

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

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w II kwartale 2019 roku 21,2 mln PLN i była wyższa o 0,9 mln PLN (5%) względem ubiegłego kwartału.

#### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

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

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

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.

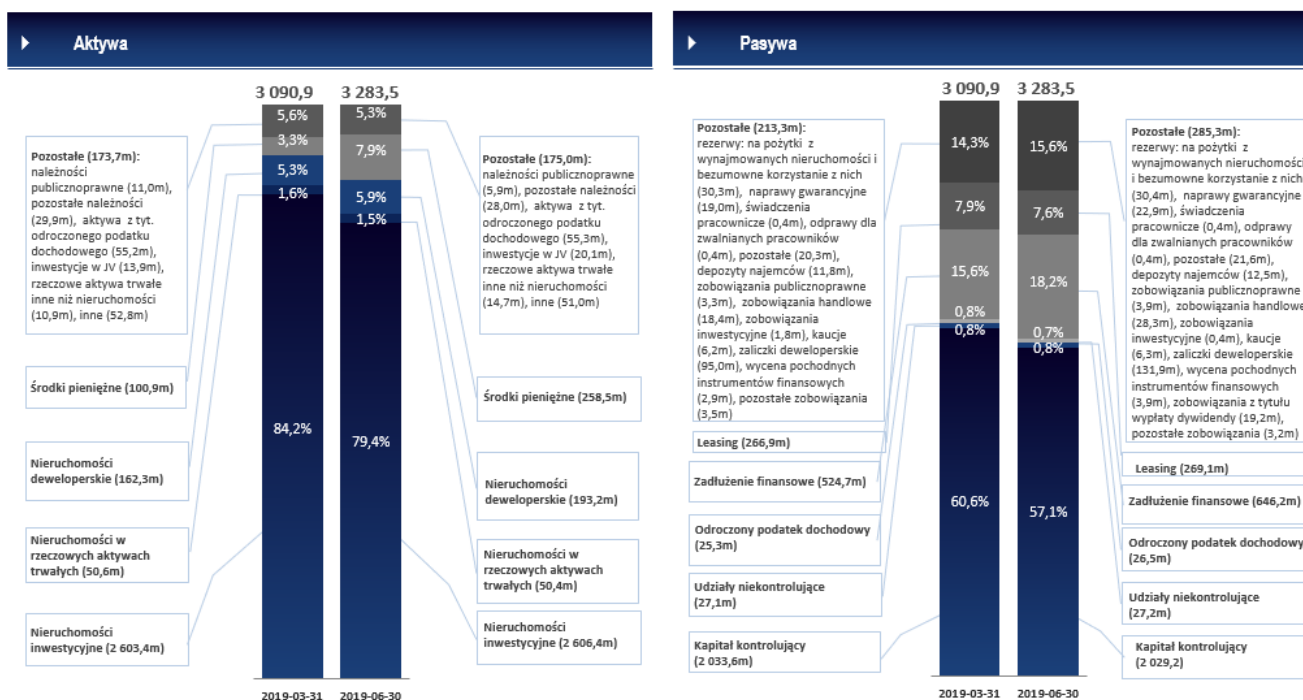
przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości, zmianę rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej) wyniosła 17,7 mln PLN i była wyższa o 3,0 mln PLN (21%) względem ubiegłego kwartału.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa zatrudniała 144 osoby.

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

## 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku ich wartość wzrosła o 3,0 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (2,5 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (3,1 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (2,1 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (-0,3 mln PLN),
- ✓ utraty kontroli w związku ze zbyciem udziałów w jednostce zależnej (-1,8 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-2,6 mln PLN),

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku o kwotę 3,6 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 4,0 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,4 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku o 0,1 mln PLN głównie z tytułu zmniejszenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku zwiększyły się o 181,5 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 30,9 mln PLN w związku z budową deweloperskich projektów mieszkaniowych,

- ✓ zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 157,6 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności handlowych o 7,0 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku zmniejszyła się o 4,4 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (14,7 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 19,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zwiększenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku wzrósł o 86,8 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ emisji obligacji (160,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (77,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu (2,1 mln PLN)

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 110,1 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (36,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (39,0 mln PLN),



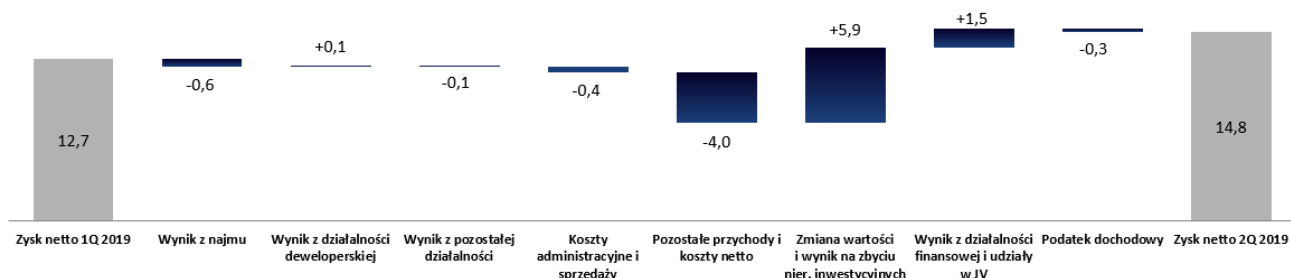
**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2019 roku

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

✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (28,4 mln PLN),	✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (5,3 mln PLN),
✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (0,1 mln PLN),	✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,4 mln PLN)

**5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**



W II kwartale 2019 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 14,8 mln PLN. Wynik był o 2,1 mln PLN wyższy niż w I kwartale 2019 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ niższego wyniku z najmu o 0,6 mln PLN głównie w związku z sezonowym spadkiem przychodów ze sprzedaży energii elektrycznej i ogrzewania na nieruchomości Port Rybacki,
- ✓ wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 0,1 mln PLN w efekcie ujęcia przychodów z wprowadzonych zmian lokatorskich w prowadzonych inwestycjach mieszkaniowych,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 0,1 mln PLN,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,5 mln PLN w efekcie wyższych kosztów sprzedaży i marketingu,
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w II kwartale 2019 roku wyższy o 5,9 mln PLN w stosunku do I kwartału 2019 roku),
- ✓ niższego o 4,0 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie zawiązania rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,9 mln PLN i przeniesienia z aktywów mających nieregulowany status prawny w kwocie 4,3 mln PKN w I kwartale 2019 roku, skompensowanych zmianą netto odpisów na należności w kwocie 1,6 mln PLN; uzyskaniem odszkodowania w wysokości 0,9 mln PLN; rozwiązaniem rezerw w kwocie 0,8 mln PLN; aktualizacją wartości aktywów niefinansowych w kwocie 0,5 mln PLN,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 2,5 mln PLN głównie w efekcie niższych przychodów finansowych,
- ✓ wyższego o 5,0 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości związanego z nowymi umowami najmu,
- ✓ niższego podatku dochodowej o 0,3 mln PLN.

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

	2Q 2019	1Q 2019	2Q 2018
<b>EBITDA na działalności kontynuowanej</b>			
Przychody ze sprzedaży	43,0	43,1	41,8
Koszty działalności	(18,8)	(18,3)	(19,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,2</b>	<b>24,8</b>	<b>22,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,3)	(8,9)	(8,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>14,9</b>	<b>15,9</b>	<b>14,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,4	1,5	14,7
Pozostałe przychody	3,9	4,8	1,8
Pozostałe koszty	(5,4)	(2,3)	(5,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>20,8</b>	<b>19,9</b>	<b>25,5</b>
Amortyzacja	0,4	0,4	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>21,2</b>	<b>20,3</b>	<b>25,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,4)	(1,5)	(14,7)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	(0,2)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(4,3)	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	0,2	3,3
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>17,7</b>	<b>14,7</b>	<b>14,3</b>

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

<b>Wyniki finansowe z najmu</b>	<b>2Q 2019</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>2Q 2018</b>
Przychody ze sprzedaży	40,5	41,6	39,6
Koszty działalności	(16,3)	(16,8)	(17,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,2</b>	<b>24,8</b>	<b>22,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(6,0)	(5,4)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,2</b>	<b>18,8</b>	<b>16,7</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	7,4	1,5	14,7
Pozostałe przychody	3,9	4,8	1,7
Pozostałe koszty	(1,3)	(2,1)	(1,9)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>28,2</b>	<b>23,0</b>	<b>31,2</b>
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>28,3</b>	<b>23,1</b>	<b>31,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(7,4)	(1,5)	(14,7)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	(0,2)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(4,3)	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>20,9</b>	<b>17,3</b>	<b>16,4</b>

Przychody Grupy w segmencie najem w II kwartale 2019 roku spadły o 1,1 mln PLN (3%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 0,5 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości związane z sezonowością. Wynik netto ze sprzedaży w II kwartale 2019 roku spadł o 0,6 mln PLN

względem poprzedniego kwartału i wyniósł 18,2 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 28,3 mln PLN i była wyższa o 5,2 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 20,9 mln PLN i była wyższa o 3,6 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>	<b>2Q 2019</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>2Q 2018</b>
Przychody ze sprzedaży	0,1	0,0	0,0
Koszty działalności	0,0	0,0	0,0
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,7)	(1,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,0)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(4,1)	(0,2)	(3,4)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(4,4)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(4,4)</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,9	0,2	3,3
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,1)</b>

W II kwartale 2019 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z realizacją projektów deweloperskich oraz utworzyła rezerwę na naprawy

gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,9 mln PLN.

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

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

świadczonych dla spółek współzależnych oraz inwestorstwa zastępczego.

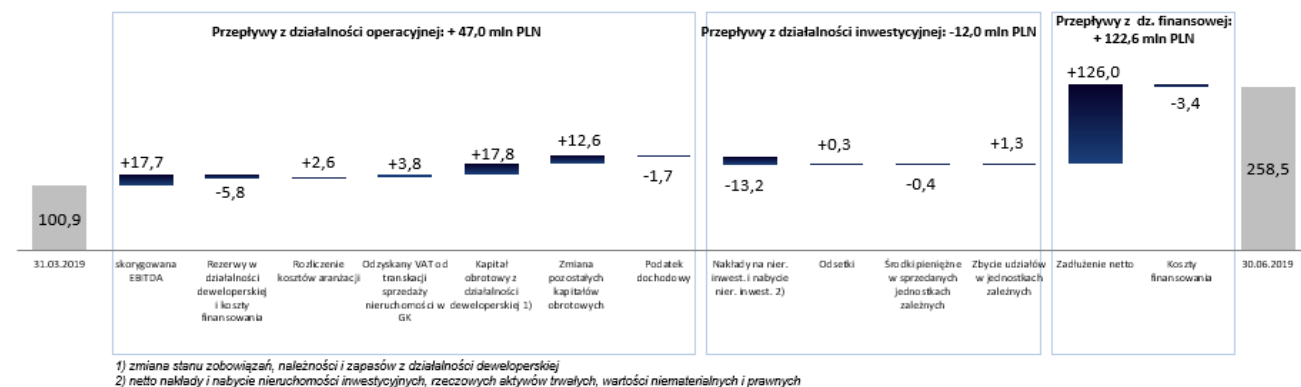
**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2019	1Q 2019	2Q 2018
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(2,2)	(1,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(1,6)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,1
Pozostałe koszty	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(1,5)</b>
Amortyzacja	0,1	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,3)</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 II kwartale 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 47,0 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 17,7 mln PLN,
- ✓ korekty skorygowanej EBITDA o koszty rezerw w działalności deweloperskiej oraz koszty finansowania w kwocie 5,8 mln PLN,
- ✓ rozliczenia poniesionych wydatków na aranżację powierzchni dla najemców w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ odzyskaniem podatku VAT od transakcji zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy Kapitałowej 3,8 mln PLN,
- ✓ wypracowania 17,8 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zwiększenia o 12,6 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 1,7 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

#### 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.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2019 roku w kwocie 12,0 mln PLN są efektem:

- ✓ poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 9,1 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 4,1 mln PLN,
- ✓ wpływów ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 1,3 mln PLN, skompensowanych o środki pieniężne w kwocie 0,4 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,3 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 122,6 mln PLN wynikają z emisji obligacji (160,0 mln PLN), częściowo skompensowanej dokonanymi spłatami zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (-34,0 mln PLN) oraz ze spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 3,4 mln PLN, w związku z zastosowaniem MSSF 16.

30 czerwca 2019

Wskaźnik zadłużenia [1]	20,1%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	7,4%
[1] Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa	
[2] Wart. nominalna obligacji z odsetkami / niezabezpieczone aktywa trwałe	

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2019 roku kształtował się na poziomie 20,1%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 7,4%.

## 5.6 Wskaźniki według EPRA

Polski Holding Nieruchomości S.A. jako pierwsza polska spółka przystąpił do europejskiego stowarzyszenia EPRA (European Public Real Estate Association), którego misją jest promocja, rozwój i reprezentowanie europejskiego sektora nieruchomości publicznych poprzez najlepsze informowanie inwestorów i interesariuszy, promocję najlepszych praktyk oraz spójność i wzmocnienie branży. EPRA reprezentuje wspólne stanowisko większości europejskich spółek notowanych na rynkach finansowych, które zarządzają nieruchomościami oraz szczególnie wspiera rozwój tych, które posiadają w swoim portfelu nieruchomości komercyjne. W stowarzyszeniu EPRA działa specjalny komitet, w skład którego wchodzi dyrektorzy finansowi, główni inwestorzy i doradcy spółek zrzeszonych, który

analizuje zagadnienia sprawozdawczości finansowej oddziałujące na rynek nieruchomości oraz podejmuje odpowiednie działania przed Radą Międzynarodowych Standardów Finansowych oraz Radą Standardów Rachunkowości Finansowej w celu wypracowania jednolitych standardów sprawozdawczych.

### Wynik według EPRA\*

Wskaźnik wynik według EPRA przedstawia informacje istotne z punktu widzenia akcjonariuszy na temat operacyjnej aktywności generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu spółki.

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018
<b>Wynik netto segmentu najem</b>	<b>38,6</b>	<b>41,3</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych</i>	(8,9)	(17,2)
<i>Zysk ze sprzedaży udziałów</i>	(0,2)	0,0
<i>Podatek w związku z wynikiem na zbyciu</i>	0,0	0,0
<i>Wycena instrumentów finansowych</i>	0,7	0,8
<i>Odroczony podatek dochodowy w związku z korektami EPRA</i>	1,5	3,1
<i>Korekty w związku z JV</i>	(5,2)	(3,0)
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>26,7</b>	<b>25,0</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA na 1 akcję</b>	<b>0,57</b>	<b>0,53</b>

### EPRA NAV i EPRA NNNAV

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie. Wskaźnik EPRA NNNAV ma z kolei na celu skorygowanie

wskaźnika EPRA NAV o te pozycje aktywów i pasywów, które w EPRA NAV są ujęte w innej wartości niż godziwa.

	30 czerwca 2019	30 czerwca 2018
Aktywa netto segmentu najem przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 974,2	1 921,0
<i>Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych w rzeczowych aktywach trwałych do wartości godziwej**</i>	5,3	4,9
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i>	0,7	1,0
<i>Podatek odroczony</i>	24,8	20,7
<b>EPRA NAV</b>	<b>2 005,0</b>	<b>1 947,6</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>EPRA NAV na 1 akcję</b>	<b>42,82</b>	<b>41,60</b>
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i>	(0,7)	(1,0)
<i>Wartość godziwa zadłużenia</i>	(0,1)	(0,1)
<i>Podatek odroczony</i>	(24,8)	(20,7)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1 979,4</b>	<b>1 925,8</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>EPRA NNNAV na 1 akcję</b>	<b>42,27</b>	<b>41,14</b>

\* EPRA (European Public Real Estate Association, [www.epra.com](http://www.epra.com)) reprezentuje wspólne stanowisko większości europejskich spółek notowanych na rynkach finansowych, które zarządzają nieruchomościami oraz szczególnie wspiera rozwój tych, które posiadają w swoim portfelu nieruchomości komercyjne. EPRA powołała komitet, w skład którego wchodzi dyrektorzy finansowi, główni inwestorzy i doradcy spółek zrzeszonych, który analizuje zagadnienia sprawozdawczości finansowej oddziałujące na rynek

nieruchomości oraz podejmuje odpowiednie działania przed Radą Międzynarodowych Standardów Finansowych oraz Radą Standardów Rachunkowości Finansowej w celu wypracowania jednolitych standardów sprawozdawczych. Poniżej Grupa zaprezentowała wybrane wskaźniki opracowane przez EPRA.

\*\* Przeszacowanie na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę

## 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty zrealizowane
<p><b>Projekt Handlowy Ski team</b> (Warszawa)</p> <p>W pierwszym etapie inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnej na terenie warszawskiej Białołęki 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.</p>	<p><b>Marina Yacht Park, Moło Rybackie</b> (Gdynia)</p> <p>Zrealizowano i oddano do użytkowania pierwszą część inwestycji Yacht Park zlokalizowanej w nadmorskiej części Gdyni, na terenach poprzemysłowych, polegającej na budowie przystani jachtowej. Marina Yacht Park posiada 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu oraz doskonale przegotowaną infrastrukturę. Głębokość mariny pozwala na przyjęcie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów.</p>
3. Projekty zrealizowane	4. Projekty w realizacji
<p><b>Parzniew Logistics Center 1</b> (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa zrealizowała projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W 2017 roku oddano do użytkowania budynek A. W 2018 roku zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W 2019 roku zakończono realizację IV etapu inwestycji (budynek D). Wielkość parku logistycznego wynosi ok 51 000 mkw. GLA.</p>	<p><b>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83</b> (Warszawa)</p> <p>Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczy na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków W październiku 2017 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została w całości sprzedana. Planowany termin zakończenia inwestycji IV Q 2019 r.</p> <p>Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została sprzedana w ok. 70%. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV Q 2020 r.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p><b>Yacht Park (I etap), Moło Rybackie</b> (Gdynia)</p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Moła Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca i rozpoczęto prace budowlane. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów pierwszych czterech budynków A, B i C oraz D tj. 93 apartamentów. Planowany termin zakończenia inwestycji to II Q 2020 r.</p>	<p><b>Świebodzin Logistics Center</b> (Świebodzin)</p> <p>Grupa realizuje projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 roku rozpoczęto prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%. Zakończenie inwestycji planowane jest IV Q 2019 roku.</p>
7. Projekty w realizacji	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Świętokrzyska 36 (SKYSAWA)</b> (Warszawa)</p> <p>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. 39.000 mkw. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Mniejszy - budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia całkowita wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to III Q 2021 r. (bud.A) oraz III Q 2022 r. (bud.B).</p>	<p><b>Marina Office, Hryniewieckiego 10</b> (Gdynia)</p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Moła Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A. o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Prowadzone jest postępowanie mające wyłonić Generalnego Wykonawcę inwestycji. Planowany start prac budowlanych – IV Q 2019 r.</p>

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

9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Intraco Prime, Stawki 2</b> (Warszawa)</p> <p>Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni ok. 15 500 mkw., z wielostanowiskowym garażem podziemnym. W II Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęto procedurę wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji a start prac budowlanych planowany jest na IV Q 2019 r.</p>	<p><b>Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec)</b> (Warszawa)</p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Rozpoczęto procedurę wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Młoda Białoleka, Geodezyjna</b> (Warszawa)</p> <p>Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. W III Q 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska)</b> (Warszawa)</p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>
13. Projekty w realizacji	
<p><b>Łódź Retkinia</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Łącznie w 2021 r. planowane jest oddanie do użytkowania 166 mieszkań. Uzyskano w III kwartale 2019 r. pozwolenie na budowę. Rozpoczęto procedurę wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.</p>	

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 601 mieszkańami w Warszawie i Gdyni.

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

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. m <sup>2</sup> )	Planowany termin zakończenia budowy
<b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>				
Vis a'Vis I Wola Warszawa	213	213	12 160	4Q2019
Yacht Park, Gdynia	135	80	9 540	2Q2020
Vis a'Vis II Wola Warszawa	253	169	13 060	4Q2020
<b>RAZEM</b>	<b>601</b>	<b>462</b>	<b>34 760</b>	
<b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>				
Młoda Białoleka I Warszawa	174		9 720	4Q2021
Retkinia	166		8 640	4Q2021
<b>RAZEM</b>	<b>340</b>		<b>18 360</b>	

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

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

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

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2019 roku oraz 2018 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 6 miesięcy 2019 roku oraz 2018 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 6 miesięcy 2019 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

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

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

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

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

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

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

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

## 10. Pozostałe informacje

### 10.1 Dywidendy

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

- ✓ kwoty 19 199 839,16 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,41 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 12 498 207,84 PLN zysku na kapitał zapasowy.

Ponadto Zarząd Spółki zaproponował, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 16 sierpnia 2019 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 roku.

W dniu 27 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2018 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19 199 839,16 PLN, tj. 0,41 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46 828 876 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2019 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 30 sierpnia 2019 roku.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 11 września 2019 roku i na dzień 22 maja 2019 roku

	11 września 2019 roku		22 maja 2019 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	69,73%	32 655 617	69,73%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 982	9,93%	4 647 982	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	6,15%	2 879 184	6,15%
Pozostali	6 646 093	14,19%	6 646 093	14,19%
<b>RAZEM</b>	<b>46 828 876</b>	<b>100,00%</b>	<b>46 828 876</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

Na dzień 9 września 2019 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 17 maja 2019 roku do dnia 9 września 2019 roku liczba

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

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

W okresie 6 miesięcy 2019 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie wartość poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Jednostki Dominującej.

Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok oraz w nocie 33 niniejszego Raportu półrocznego.

## 10.5 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 2019 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

### W sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten

i biegły rewident dokonujący przeglądu spełnił warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 11 września 2019 roku.

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Jacek Gdański**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

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



**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