



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
I. Przychody operacyjne	293,6	263,2	63,2	57,9
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	97,7	51,8	21,0	11,4
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	67,5	43,8	14,5	9,6
IV. Zysk (strata) netto	47,8	33,2	10,3	7,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7,7	49,7	1,7	10,9
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(58,7)	(237,8)	(12,6)	(52,3)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9,2	(4,3)	2,0	(0,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(41,8)	(192,4)	(9,0)	(42,3)
	Stan na 30 czerwca 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 30 czerwca 2022	Stan na 31 grudnia 2021
IX. Aktywa	4 437,6	4 317,7	948,1	938,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1 425,5	1 442,0	304,6	313,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	582,4	483,5	124,4	105,1
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 413,4	2 374,0	515,6	516,2
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	10,9	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,97	1,54	0,21	0,33
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	47,13	46,35	10,07	10,08

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
I. Przychody operacyjne	19,6	19,7	4,2	4,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2,5)	(7,2)	(0,5)	(1,6)
III. Zysk (strata) brutto	(2,5)	(7,2)	(0,5)	(1,6)
IV. Zysk (strata) netto	(2,4)	(5,8)	(0,5)	(1,3)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,8)	(2,3)	(1,9)	(0,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46,7)	(129,1)	(10,1)	(28,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	41,7	(7,4)	9,0	(1,6)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(13,8)	(138,8)	(3,0)	(30,5)
	Stan na 30 czerwca 2022	Stan na 31 grudnia 2021	Stan na 30 czerwca 2022	Stan na 31 grudnia 2021
IX. Aktywa	2 837,7	2 780,5	606,3	604,5
X. Zobowiązania długoterminowe	411,6	558,7	87,9	121,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	260,7	35,5	55,7	7,7
XII. Kapitał własny	2 165,4	2 186,3	462,6	475,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	10,9	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,05)	1,41	(0,01)	0,31
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	42,28	42,69	9,03	9,28

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2022 roku: 4,6806 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku: 4,6427 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku: 4,5472 PLN/EUR

**Spis treści**

<b>Wybrane dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>6</b>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
<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 .....	11
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
5. Założenie kontynuacji działalności .....	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	12
8. Nieruchomości inwestycyjne .....	14
9. Rzeczowe aktywa trwałe .....	15
10. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe .....	16
11. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	16
12. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	17
13. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych .....	17
14. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	17
15. Struktura zobowiązań .....	18
16. Zadłużenie .....	18
17. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	19
18. Rezerwy .....	19
19. Kapitał podstawowy .....	19
20. Kapitał zapasowy .....	19
21. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	20
22. Przychody ze sprzedaży .....	20
23. Pozostałe przychody .....	20
24. Koszty działalności operacyjnej .....	21
25. Koszty według rodzaju .....	21
26. Przychody i koszty finansowe .....	22
27. Podatek dochodowy .....	22
28. Zysk na jedną akcję .....	23
29. Pozycje warunkowe .....	23
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	23
31. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	24
32. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej .....	24
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>26</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	26
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	27
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	28
<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>29</b>
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	29
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	29
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	30
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	30
5. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	30
6. Udziały w jednostkach zależnych .....	31

7.	Pozostałe aktywa finansowe.....	32
8.	Struktura należności.....	32
9.	Struktura zobowiązań.....	32
10.	Kapitał podstawowy.....	33
11.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	33
12.	Przychody i koszty finansowe.....	33
13.	Niepodzielony wynik finansowy.....	33
14.	Zobowiązania warunkowe.....	33
15.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	33
16.	Oświadczenia Zarządu Jednostki.....	34
<b>C.</b>	<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.....</b>	<b>36</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	36
1.1	O Grupie kapitałowej.....	36
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	37
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej.....	38
3.1	Akwizycje i dezinvestycje.....	39
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie.....	39
4.	Działalność Grupy Kapitałowej.....	40
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych.....	40
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy.....	40
4.3	Rynek hotelowy.....	41
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej.....	41
5.1	Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne.....	41
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	42
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.....	43
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	46
5.5	Wskaźniki zadłużenia.....	46
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna.....	46
7.	Informacje o podmiotach powiązanych.....	49
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	49
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	49
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	49
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe.....	49
10.	Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wojny na Ukrainie na działalność i wyniki finansowe Grupy.....	50
11.	Pozostałe informacje.....	50
11.1	Dywidendy.....	50
11.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.....	50
11.3	Akcje Jednostki Dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	51
11.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	51
11.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	51
<b>D.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu.....</b>	<b>51</b>

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2022 roku

	Nota	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	3 577,6	3 453,1
Rzeczowe aktywa trwałe	9	203,9	206,2
Wartości niematerialne		0,6	0,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	11	90,8	90,8
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52,6	48,1
Długoterminowe aktywa finansowe	10	82,8	61,6
Pozostałe aktywa trwałe		11,3	8,1
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>4 019,6</b>	<b>3 868,3</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy deweloperskie	11	179,8	187,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	12	108,4	91,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	12	1,0	0,7
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	22,9	21,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		93,5	135,3
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>405,6</b>	<b>437,0</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	12,4	12,4
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 437,6</b>	<b>4 317,7</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	(113,7)	(119,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	15	(310,4)	(224,8)
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	(13,5)	(13,6)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17	(63,4)	(63,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	15	(21,5)	(21,7)
Rezerwy krótkoterminowe	18	(41,4)	(40,2)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	15	(18,5)	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(582,4)</b>	<b>(483,5)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	15	(951,9)	(976,4)
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	(301,7)	(307,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(119,6)	(101,7)
Rezerwy długoterminowe	18	(15,3)	(20,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15	(37,0)	(35,9)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 425,5)</b>	<b>(1 442,0)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(2 007,9)</b>	<b>(1 925,5)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 429,7</b>	<b>2 392,2</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	19	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		0,0	0,1
Kapitał zapasowy	20	2 121,7	2 067,0
Pozostałe kapitały rezerwowe		17,9	9,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	21	222,6	246,1
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 413,4</b>	<b>2 374,0</b>
Udziały niekontrolujące		16,3	18,2
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 429,7</b>	<b>2 392,2</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>4 437,6</b>	<b>4 317,7</b>

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	22	98,6	94,3	50,1	47,0
Koszty utrzymania nieruchomości	24	(43,9)	(37,1)	(22,7)	(18,5)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>54,7</b>	<b>57,2</b>	<b>27,4</b>	<b>28,5</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	22	54,9	86,8	54,9	8,1
Koszty działalności deweloperskiej	24	(45,5)	(56,2)	(45,4)	(2,5)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>9,4</b>	<b>30,6</b>	<b>9,5</b>	<b>5,6</b>
Przychody z działalności budowlanej	22	123,3	75,0	68,6	38,1
Koszty działalności budowlanej	24	(125,1)	(68,2)	(65,9)	(35,1)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>(1,8)</b>	<b>6,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>
Przychody z pozostałej działalności	22	16,8	7,1	11,0	4,8
Koszty pozostałej działalności	24	(16,3)	(12,7)	(9,4)	(5,6)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>0,5</b>	<b>(5,6)</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,8)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	25	(29,2)	(27,0)	(15,2)	(13,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	60,5	(24,1)	12,8	(32,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	5,4	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(1,6)	2,4	(1,1)	3,9
Pozostałe przychody	23	7,0	11,4	6,2	10,0
Pozostałe koszty	24	(1,8)	(5,3)	(1,6)	(0,3)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>97,7</b>	<b>51,8</b>	<b>42,3</b>	<b>3,8</b>
Przychody finansowe	26	2,1	12,5	1,3	18,0
Koszty finansowe	26	(32,3)	(20,5)	(17,8)	(13,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>67,5</b>	<b>43,8</b>	<b>25,8</b>	<b>8,1</b>
Podatek dochodowy	27	(19,7)	(10,6)	0,7	(2,9)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>47,8</b>	<b>33,2</b>	<b>26,5</b>	<b>5,2</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>47,8</b>	<b>33,2</b>	<b>26,5</b>	<b>5,2</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		8,9	2,0	5,4	1,9
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,7)	(0,3)	(0,9)	(2,2)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>8,2</b>	<b>1,7</b>	<b>4,5</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>56,0</b>	<b>34,9</b>	<b>31,0</b>	<b>4,9</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		49,7	34,9	27,4	6,0
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,9)	(1,7)	(0,9)	(0,8)
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		57,9	36,6	31,9	5,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,9)	(1,7)	(0,9)	(0,8)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	28	0,97	0,68	0,54	0,12

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2022 roku</b>		51,1	0,1	2 067,0	9,7	246,1	2 374,0	18,2	2 392,2
Zysk netto za okres						49,7	49,7	(1,9)	47,8
Pozostałe całkowite dochody					8,2		8,2		8,2
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					8,2	49,7	57,9	(1,9)	56,0
Uchwalenie dywidendy	21					(18,5)	(18,5)		(18,5)
Transfer pomiędzy kapitałami		0,1	(0,1)	54,7		(54,7)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2022 roku</b>		51,2	0,0	2 121,7	17,9	222,6	2 413,4	16,3	2 429,7
<b>Stan na 1 stycznia 2021 roku</b>		51,0	0,0	2 070,4	5,0	144,1	2 270,5	28,6	2 299,1
Korekta błęd						29,3	29,3	(0,3)	29,0
<b>Stan na 1 stycznia 2021 roku po korektach</b>		51,0	0,0	2 070,4	5,0	173,4	2 299,8	28,3	2 328,1
Zysk netto za okres						34,9	34,9	(1,7)	33,2
Pozostałe całkowite dochody					1,7		1,7		1,7
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>		0,0	0,0	0,0	1,7	34,9	36,6	(1,7)	34,9
Emisja akcji		0,1	0,1	1,8		6,9	8,9	(5,2)	3,7
Uchwalenie dywidendy						(17,9)	(17,9)		(17,9)
Transfer pomiędzy kapitałami				(9,9)		9,9	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2021 roku</b>		51,1	0,1	2 062,3	6,7	207,2	2 327,4	21,4	2 348,8

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone	
		30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>67,5</b>	<b>43,8</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>(59,8)</b>	<b>5,9</b>
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		3,8	5,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(60,5)	24,1
Wynik na zbyciu aktywów		0,0	(5,9)
Różnice kursowe netto		8,4	(12,9)
Koszty finansowania		23,3	18,0
Zmiana kapitału obrotowego	13	(14,4)	(29,1)
Podatek dochodowy zapłacony		(6,8)	(6,1)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(13,6)	12,1
Inne korekty		0,0	0,1
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>7,7</b>	<b>49,7</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,0	13,3
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(57,0)	(117,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,7)	(0,7)
Nabycie lub objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi oraz nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa		0,0	(132,9)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(58,7)</b>	<b>(237,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Kredyty		60,0	35,1
Dopłaty do kapitału		0,0	3,6
Kredyty	16	(14,0)	(17,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(1,9)	(11,3)
Koszty finansowania		(34,9)	(14,6)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>9,2</b>	<b>(4,3)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(41,8)</b>	<b>(192,4)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>(41,8)</b>	<b>(192,4)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>135,3</b>	<b>476,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>93,5</b>	<b>283,6</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Katowicach.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym i handlowym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych oraz kilkuletnie doświadczenie w sektorze logistycznym. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość.

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku - nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2022 roku.

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie pozycje odroczone	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF17 Umowy ubezpieczeniowe	Definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku / straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8	Zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12	Podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji	1 stycznia 2023
Zmiany do MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze	1 stycznia 2023

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości i istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku i nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne Poprawki 2018-2020.

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

Zmiana prezentacji sprawozdania z całkowitych dochodów:

Od 2021 roku Grupa prezentuje, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych w oddzielnej linii. W związku z powyższym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku wyodrębniono z pozostałych przychodów i kosztów kwotę 2,4 milionów złotych netto.

## 5. Założenie kontynuacji działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze. Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 176,8 mln PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych oraz prowadzenie działalności deweloperskiej, a także z terminami zapadalności kredytów inwestycyjnych oraz wyemitowanych obligacji. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na refinansowaniu projektów inwestycyjnych (SKYSAWA oraz INTRACO PRIME), których realizacja prowadzona była bez zaangażowania finansowania długiem bankowym. Dodatkowo, Grupa posiada otwarty program emisji obligacji do kwoty 1 mld PLN, w ramach którego zostały wyemitowane dopiero dwie serie o łącznej wartości nominalnej 485 mln PLN.

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłań w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości będą kontynuować działalność.

Grupa kapitałowa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji oraz podejmuje działania w celu minimalizowania negatywnego wpływu pandemii koronawirusa. Zarząd uważa, że pandemia wirusa SARS-CoV-2 nie miała istotnie negatywnego wpływu na sytuację finansową Grupy i nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2022 roku. Ewentualne skutki jakie pandemia będzie nieść w następnych okresach będą odpowiednio odwzorowane w wynikach finansowych Grupy. W konsekwencji Zarząd ocenia, że wystąpienie pandemii nie rzutuje istotnie negatywnie na założenie o kontynuacji działalności.

Wybuch wojny w Ukrainie wskutek inwazji rosyjskiej w dniu 24 lutego 2022 roku, ma negatywny wpływ na ogólnoswiatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. Na moment publikacji, w związku z dynamiczną sytuacją, trudno określić długofalowe skutki gospodarcze wojny w Ukrainie i ich wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną, która w pośredni sposób wpływa na sytuację i wyniki finansowe spółek. Obszary, w których wg. oceny Zarządu Spółki możliwe jest dalsze wystąpienie negatywnych wpływów na branżę budowlaną są m.in.: osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykończeniowych, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia w łańcuchach dostawach produktów i materiałów budowlanych i wykończeniowych. Grupa na bieżąco monitoruje i analizuje potencjalny negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe.

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

W procesie stosowania polityki rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań oraz zdarzeń w poszczególnych obszarach. W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, inne niż te przedstawione poniżej lub opisane w dalszej części niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- ✓ wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,

---

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ✓ działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie Generalnego Wykonawstwa inwestycji, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- ✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze, inwestorstwo zastępcze.

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

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

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku i na dzień 30 czerwca 2022 roku (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	98,6	54,9	141,9	16,8	0,0	(18,6)	<b>293,6</b>
Koszty działalności	(43,9)	(45,5)	(125,1)	(16,3)	0,0	0,0	<b>(230,8)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>54,7</b>	<b>9,4</b>	<b>16,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>(18,6)</b>	<b>62,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(18,9)	(1,0)	(3,6)	(0,5)	(5,2)	0,0	<b>(29,2)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	50,5	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	<b>60,5</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,5)	0,1	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	<b>(1,6)</b>
Pozostałe przychody	5,9	0,0	1,0	0,0	0,1	0,0	<b>7,0</b>
Pozostałe koszty	(0,1)	(1,2)	(0,5)	0,0	0,0	0,0	<b>(1,8)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>90,6</b>	<b>7,3</b>	<b>13,6</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>97,7</b>
Przychody finansowe	1,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	<b>2,1</b>
Koszty finansowe	(27,8)	(0,2)	(0,3)	(4,0)	0,0	0,0	<b>(32,3)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Podatek dochodowy	(17,4)	(1,3)	(2,8)	0,8	1,0	0,0	<b>(19,7)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>46,4</b>	<b>5,8</b>	<b>11,6</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>47,8</b>
Aktywa segmentu	3 726,3	323,2	123,9	215,0	40,6	8,6	<b>4 437,6</b>
Zobowiązania segmentu	1 662,3	109,0	88,1	115,7	32,8	0,0	<b>2 007,9</b>
Nakłady inwestycyjne	57,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>57,0</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,9	2,5	0,4	0,0	<b>3,8</b>

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2021 roku (zbadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	94,3	86,8	67,8	7,1	0,0	7,2	<b>263,2</b>
Koszty działalności	(37,1)	(56,2)	(68,2)	(12,7)	0,0	0,0	<b>(174,2)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>57,2</b>	<b>30,6</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>7,2</b>	<b>89,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,6)	(1,3)	(3,5)	(0,3)	(5,3)	0,0	<b>(27,0)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(21,9)	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,2)	<b>(24,1)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>5,4</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,0)	(0,1)	3,5	0,0	0,0	0,0	<b>2,4</b>
Pozostałe przychody	1,3	8,6	0,4	0,3	0,8	0,0	<b>11,4</b>
Pozostałe koszty	(2,8)	(1,8)	(0,2)	(0,1)	(0,4)	0,0	<b>(5,3)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>21,6</b>	<b>36,0</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>5,0</b>	<b>51,8</b>
Przychody finansowe	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>
Koszty finansowe	(19,7)	(0,1)	(0,2)	(0,4)	(0,1)	<b>0,0</b>	<b>(20,5)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Podatek dochodowy	(4,7)	(6,8)	(1,3)	1,2	1,0	<b>0,0</b>	<b>(10,6)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>9,7</b>	<b>29,1</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>5,0</b>	<b>33,2</b>
Aktywa segmentu	3 887,3	183,6	57,5	163,3	26,0	10,8	<b>4 317,7</b>
Zobowiązania segmentu	1 670,7	86,8	65,2	88,2	14,6	0,0	<b>1 925,5</b>
Nakłady inwestycyjne	117,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>117,5</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,8	1,6	0,4	0,0	<b>2,9</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudzień 2021 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	2 849,1	2 817,8
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	728,5	635,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 577,6</b>	<b>3 453,1</b>

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 453,1</b>	<b>3 268,8</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	1,8
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	57,0	115,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	60,5	(24,1)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	1,3	31,6
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(7,1)	(22,1)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(1,3)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	13,7
Skapitalizowane koszty finansowe	12,8	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 577,6</b>	<b>3 384,1</b>

## Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ Nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie, odpowiednio: I półrocze 2022: 43,8 mln PLN, I półrocze 2021: 112 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2022: 13,2 mln PLN, I półrocze 2021: 3,7 mln PLN.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
	niebadane	zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 161,8	3 042,9
Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane rozłącznie	291,6	297,4
Wakacje czynszowe	(11,6)	(12,6)
Nieruchomości wyceniane po koszcie historycznym	135,8	125,4
<b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 577,6</b>	<b>3 453,1</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022	30 czerwca 2021
	niebadane	niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	98,6	94,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(43,9)	(37,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	60,5	(24,1)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	5,4
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>13,3</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>(7,9)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>115,2</b>	<b>38,5</b>

## 9. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022	30 czerwca 2021
	niebadane	niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>206,2</b>	<b>93,6</b>
Nabywanie	1,3	133,5
Amortyzacja	(3,6)	(2,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	(2,7)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	1,3
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(13,7)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>203,9</b>	<b>209,2</b>

## 10. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Struktura aktywów finansowych	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>22,9</b>	<b>21,6</b>
Kaucje	9,7	2,8
Depozyty zablokowane	0,1	9,1
Wycena instrumentów pochodnych	1,3	0,2
Rachunki powiernicze	11,8	9,5
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>82,8</b>	<b>61,6</b>
Kaucje	8,8	8,4
Depozyty zablokowane	62,0	49,0
Wycena instrumentów pochodnych	12,0	4,2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>105,7</b>	<b>83,2</b>

Wzrost wyceny instrumentów pochodnych wynika z zawarcia w 2022 roku transakcji zabezpieczającej CAP oraz wzrostu stóp procentowych.

## 11. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
<b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>179,8</b>	<b>187,9</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	92,8	113,0
Produkcja w toku	74,6	71,4
Wyroby gotowe	1,8	0,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	10,6	3,5
<b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>90,8</b>	<b>90,8</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	90,8	90,8
<b>Zapasy deweloperskie</b>	<b>270,6</b>	<b>278,7</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>278,7</b>	<b>99,1</b>
Nakłady na budowę	29,9	35,6
Zbycie lokali	(45,1)	(70,9)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	7,1	22,1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>270,6</b>	<b>85,9</b>



## 12. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>108,4</b>	71,1	37,3	<b>91,5</b>	44,9	46,6
Należności handlowe	<b>61,1</b>	61,1	0,0	<b>37,3</b>	37,3	0,0
Należności publicznoprawne	<b>24,6</b>	0,0	24,6	<b>33,7</b>	0,0	33,7
Wakacje czynszowe	<b>5,0</b>	5,0	0,0	<b>5,5</b>	5,5	0,0
Przedpłaty	<b>7,2</b>	0,0	7,2	<b>5,4</b>	0,0	5,4
Aktywo z tytułu umów	<b>5,5</b>	0,0	5,5	<b>7,5</b>	0,0	7,5
Pozostałe należności	<b>0,8</b>	0,8	0,0	<b>1,0</b>	1,0	0,0
Pozostałe aktywa	<b>4,2</b>	4,2	0,0	<b>1,1</b>	1,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>1,0</b>	0,0	1,0	<b>0,7</b>	0,0	0,7
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>109,4</b>	<b>71,1</b>	<b>38,3</b>	<b>92,2</b>	<b>44,9</b>	<b>47,3</b>

## 13. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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 kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Zmiana stanu zapasów	10,8	29,0
Zmiana stanu należności	(13,8)	(12,7)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3,9)	2,4
Zmiana stanu zobowiązań	(3,9)	(39,5)
Zmiana stanu rezerw	(3,6)	(8,3)
<b>Razem</b>	<b>(14,4)</b>	<b>(29,1)</b>

## 14. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>12,4</b>	<b>7,9</b>
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
Zbycie	0,0	(7,9)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>12,4</b>	<b>0,0</b>

## 15. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Krótkoterminowe zadłużenie	<b>310,4</b>	310,4	0,0	<b>224,8</b>	224,8	0,0
Kredyty	<b>119,3</b>	119,3	0,0	<b>200,0</b>	200,0	0,0
Obligacje	<b>191,1</b>	191,1	0,0	<b>24,8</b>	24,8	0,0
Leasing	<b>13,5</b>	13,5	0,0	<b>13,6</b>	13,6	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>0,6</b>	0,6	0,0	<b>0,9</b>	0,9	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>12,9</b>	12,9	0,0	<b>12,7</b>	12,7	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<b>113,7</b>	104,6	9,1	<b>119,9</b>	111,7	8,2
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	<b>68,6</b>	68,6	0,0	<b>77,5</b>	77,5	0,0
Kaucje otrzymane	<b>13,8</b>	13,8	0,0	<b>18,0</b>	18,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	<b>9,1</b>	0,0	9,1	<b>8,2</b>	0,0	8,2
Zobowiązanie z tytułu umów	<b>8,7</b>	8,7	0,0	<b>0,9</b>	0,9	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	<b>13,5</b>	13,5	0,0	<b>15,3</b>	15,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	<b>21,5</b>	0,0	21,5	<b>21,7</b>	0,0	21,7
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<b>63,4</b>	0,0	63,4	<b>63,3</b>	0,0	63,3
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	<b>18,5</b>	18,5	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>541,0</b>	<b>447,0</b>	<b>94,0</b>	<b>443,3</b>	<b>350,1</b>	<b>93,2</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zadłużenie	<b>951,9</b>	951,9	0,0	<b>976,4</b>	976,4	0,0
Kredyty	<b>628,5</b>	628,5	0,0	<b>492,0</b>	492,0	0,0
Obligacje	<b>296,6</b>	296,6	0,0	<b>461,9</b>	461,9	0,0
Pożyczki	<b>26,8</b>	26,8	0,0	<b>22,5</b>	22,5	0,0
Leasing	<b>301,7</b>	301,7	0,0	<b>307,9</b>	307,9	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>0,5</b>	0,5	0,0	<b>0,5</b>	0,5	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>301,2</b>	301,2	0,0	<b>307,4</b>	307,4	0,0
Pozostałe	<b>37,0</b>	37,0	0,0	<b>35,9</b>	35,9	0,0
Kaucje otrzymane	<b>33,0</b>	33,0	0,0	<b>26,2</b>	26,2	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>2,0</b>	2,0	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>4,0</b>	4,0	0,0	<b>7,7</b>	7,7	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 290,6</b>	<b>1 290,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 320,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 831,6</b>	<b>1 737,6</b>	<b>94,0</b>	<b>1 763,5</b>	<b>1 670,3</b>	<b>93,2</b>

## 16. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2022 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty – 747,8 mln PLN, obligacje korporacyjne – 487,7 mln PLN oraz pożyczki w kwocie 26,8 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W marcu 2022 roku Jednostka Dominująca zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 50,0 mln PLN. Pozyskane finansowanie ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa płynności spółek z Grupy Kapitałowej PHN w nieprzewidzianych sytuacjach. Ponadto, w dniu 30 marca 2022 roku Spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przedłużający finansowanie Projektu Alchemia II o 5 lat, tj. do 2027 roku. Dnia 25 marca 2022 Spółka PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. umowę pożyczki prewencyjnej w ramach rządowej tarczy finansowej w kwocie 4,0 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 bankiem umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2022 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 201,2</b>	<b>1 153,4</b>
Zaciągnięcie finansowania	60,0	35,1
Odsetki naliczone	30,1	15,2
Splata kapitału	(14,0)	(17,1)
Splata odsetek	(23,4)	(14,6)
Niezrealizowane różnice kursowe	8,4	(15,1)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 262,3</b>	<b>1 156,9</b>

## 17. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 60,1 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 54,9 mln PLN.

## 18. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	19,6	5,6	14,0	24,0	10,6	13,4
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	11,4	2,5	8,9	10,9	2,1	8,8
Świadczenia pracownicze	4,3	1,8	2,5	5,0	1,8	3,2
Pozostałe	21,4	5,4	16,0	20,4	5,6	14,8
<b>Razem</b>	<b>56,7</b>	<b>15,3</b>	<b>41,4</b>	<b>60,3</b>	<b>20,1</b>	<b>40,2</b>

## 19. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 051 249
Emisja akcji	0	166 064
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</b>

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

Akcje wprowadzone do obrotu zostały wyemitowane na podstawie uchwał WZ w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji na okaziciela i są nabywane w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości, Intraco, Budexpo oraz Dalmor, którym stosownie do przepisów art. 36 i n. ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 31 sierpnia 1996 r. przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki. Termin na realizację powyższych uprawnień upłynął w dniu 11 października 2021 roku.

## 20. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 190,9 mln PLN.

## 21. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2022 roku w kwocie 222,6 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 246,1 mln PLN na 31 grudnia 2021 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2022 roku zysku netto przypadającego jednostce dominującej w kwocie 49,7 mln PLN,
- ✓ uchwaleniem dywidendy za rok 2021 w kwocie 18,5 mln PLN,
- ✓ przeniesieniem wyniku za rok 2021 w kwocie 54,7 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 22. Przychody ze sprzedaży

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Przychody z umów z klientami	216,0	189,8	145,0	61,9
Przychody z najmu	77,6	73,4	39,6	36,1
<b>Razem przychody</b>	<b>293,6</b>	<b>263,2</b>	<b>184,6</b>	<b>98,0</b>

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	98,6	94,3	50,1	47,0
Przychody z działalności deweloperskiej	54,9	86,8	54,9	8,1
Przychody z działalności budowlanej	123,3	75,0	68,6	38,1
Przychody z pozostałych działalności	16,8	7,1	11,0	4,8
<i>Działalność hotelowa</i>	14,5	3,6	9,5	2,1
<i>Pozostałe</i>	2,3	3,5	1,5	2,7
<b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>	<b>293,6</b>	<b>263,2</b>	<b>184,6</b>	<b>98,0</b>

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Polska</b>	<b>255,3</b>	<b>260,0</b>	<b>161,5</b>	<b>98,0</b>
<i>Najem</i>	98,6	94,3	50,1	47,0
<i>Działalność deweloperska</i>	54,9	86,8	54,9	8,1
<i>Działalność budowlana</i>	85,0	71,8	45,5	38,1
<i>Pozostała działalność</i>	16,8	7,1	11,0	4,8
<b>Niemcy</b>	<b>38,3</b>	<b>3,2</b>	<b>23,1</b>	<b>0,0</b>
<i>Działalność budowlana</i>	38,3	3,2	23,1	0,0
<b>Razem przychody</b>	<b>293,6</b>	<b>263,2</b>	<b>184,6</b>	<b>98,0</b>

## 23. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	0,1
Odszkodowania	0,7	0,4	0,5	0,3
Rozwiązane rezerwy	5,5	9,2	5,3	8,8
Pozostałe	0,8	1,7	0,4	0,8
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>7,0</b>	<b>11,4</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>

## 24. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	43,9	37,1	22,7	18,5
Koszty działalności deweloperskiej	45,5	56,2	45,4	2,5
Koszty działalności budowlanej	125,1	68,2	65,9	35,1
Koszty pozostałych działalności	16,3	12,7	9,4	5,6
<i>Działalność hotelowa</i>	14,3	10,0	8,3	4,5
<i>Pozostałe</i>	2,0	2,7	1,1	1,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>230,8</b>	<b>174,2</b>	<b>143,4</b>	<b>61,7</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Aktualizacja wartości zapasów	0,0	0,3	0,0	0,3
Odszkodowania i kary	0,2	0,2	0,1	0,0
Pozostałe	1,6	4,8	1,5	0,0
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>1,8</b>	<b>5,3</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>

## 25. Koszty według rodzaju

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Amortyzacja	3,8	2,9	1,8	0,6
Zużycie materiałów i energii	60,0	42,6	33,1	13,7
Usługi obce	149,8	102,4	90,4	54,4
Podatki i opłaty	10,4	9,1	5,1	5,2
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	52,5	45,0	24,0	22,9
Pozostałe koszty rodzajowe	7,3	3,1	3,2	1,7
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,1	0,0	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	(23,9)	(3,9)	1,0	(23,5)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>260,0</b>	<b>201,2</b>	<b>158,6</b>	<b>75,0</b>
Koszty administracyjne	(27,2)	(25,4)	(13,8)	(12,5)
Koszty sprzedaży	(2,0)	(1,6)	(1,4)	(0,8)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>230,8</b>	<b>174,2</b>	<b>143,4</b>	<b>61,7</b>

## 26. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Przychody odsetkowe	0,6	1,8	0,3	0,1
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,5	1,7	0,2	0,0
Różnice kursowe	0,6	10,7	0,1	17,9
Dywidendy	0,9	0,0	0,9	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>2,1</b>	<b>12,5</b>	<b>1,3</b>	<b>18,0</b>

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Koszty finansowania	21,6	19,7	14,1	10,6
<i>Kredyty i pożyczki</i>	15,7	7,7	11,0	4,2
<i>Leasing</i>	5,9	4,4	3,1	2,6
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	0,0	7,6	0,0	3,8
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	2,3
Różnice kursowe	9,7	0,0	3,3	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,9	0,8	0,3	0,8
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,1	0,0	0,1	0,0
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>32,3</b>	<b>20,5</b>	<b>17,8</b>	<b>13,7</b>

## 27. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Podatek bieżący	(6,3)	(19,0)	4,8	(3,8)
Podatek odroczony	(13,4)	8,4	(4,1)	0,9
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(10,6)</b>	<b>0,7</b>	<b>(2,9)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2022	48,1	(101,7)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	4,5	(17,9)
<b>30 czerwca 2022 niebadane</b>	<b>52,6</b>	<b>(119,6)</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2021 (dane przekształcone)	40,1	(77,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	1,4	7,0
<b>30 czerwca 2021 niebadane</b>	<b>41,5</b>	<b>(70,3)</b>

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

Spółka Grupy jest stroną toczącego się postępowania podatkowego w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczenia podatkowego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

wartości ewentualnych przyszłych wpływów korzyści ekonomicznych związanych z uregulowaniem tej sprawy. Informacja dotycząca wartości utworzonego zobowiązania nie została ujawniona, gdyż zdaniem Zarządu, takie ujawnienie mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie toczących się spraw.

## 28. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	49,7	34,9	27,4	6,0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,97	0,68	0,54	0,12

## 29. Pozycje warunkowe

W nocie nr 9 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 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.

## 30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 23,2 mln PLN. Warunki pożyczek opisano w nocie nr 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>29,1</b>	<b>22,5</b>	<b>14,4</b>	<b>8,7</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,3	1,4	0,6	0,7
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,6	0,8	0,3	0,5
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,4	0,2	0,2
<b>Razem</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

### **31. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 28 lipca 2022 roku Rada Nadzorcza, na mocy podjętej uchwały, powołała z dniem 1 sierpnia 2022 roku Pana Adama Lesińskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych Jednostki Dominującej.

Ponadto, w dniu 25 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza, na mocy podjętej uchwały, powołała z dniem 6 września 2022 roku Pana Szczepana Barszczewskiego na stanowisko Wiceprezesa - Członka Zarządu ds. Inwestycji Jednostki Dominującej.

W dniu 2 sierpnia 2022 roku została zawiązana spółka PHN SKYSAWA Sp. z o.o.

### **32. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej**

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 13 września 2022 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

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

---

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



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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 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 2022 roku

	Nota	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,9	1,0
Wartości niematerialne		0,2	0,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9,7	9,3
Udziały w jednostkach zależnych	6	2 142,6	2 142,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7	663,0	597,4
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 816,4</b>	<b>2 750,6</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	8	5,0	3,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	16,0	12,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,3	14,1
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>21,3</b>	<b>29,9</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 837,7</b>	<b>2 780,5</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	(11,1)	(10,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	9	(230,9)	(25,1)
Rezerwy krótkoterminowe	9	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9	(18,5)	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(260,7)</b>	<b>(35,5)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	9	(408,7)	(555,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	(2,5)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe	9	(0,4)	(0,4)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(411,6)</b>	<b>(558,7)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(672,3)</b>	<b>(594,2)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 165,4</b>	<b>2 186,3</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	10	51,2	51,1
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	10	0,0	0,1
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe		185,8	131,6
Niepodzielone zyski zatrzymane		(2,4)	72,7
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 165,4</b>	<b>2 186,3</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 837,7</b>	<b>2 780,5</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	19,6	19,7	9,8	9,9
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(21,1)	(18,9)	(10,9)	(9,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	0,0	0,0	0,0	0,0
Przychody finansowe	12	23,7	6,3	14,1	2,9
Koszty finansowe	12	(18,5)	(9,7)	0,0	(5,2)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(1,2)	0,0	(1,2)	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>2,5</b>	<b>(2,6)</b>	<b>11,8</b>	<b>(2,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(5,0)	(5,2)	(2,3)	(2,5)
Pozostałe przychody		0,0	0,7	0,0	0,0
Pozostałe koszty		0,0	(0,1)	0,0	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(2,5)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>9,5</b>	<b>(4,6)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(2,5)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>9,5</b>	<b>(4,6)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,8</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(2,4)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>7,4</b>	<b>(3,8)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(2,4)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>7,4</b>	<b>(3,8)</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN		(0,05)	(0,11)	0,14	(0,07)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2022 roku</b>		51,1	0,1	1 930,8	131,6	72,7	<b>2 186,3</b>
Zysk netto za okres						(2,4)	<b>(2,4)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>						(2,4)	<b>(2,4)</b>
Uchwalenie dywidendy						(18,5)	<b>(18,5)</b>
Emisja akcji							
Transfer pomiędzy kapitałami		0,1	(0,1)		54,2	(54,2)	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2022 roku niebadane</b>		<b>51,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 930,8</b>	<b>185,8</b>	<b>(2,4)</b>	<b>2 165,4</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2021 roku</b>		51,0	0,0	1 929,0	141,5	8,0	<b>2 129,5</b>
Zysk netto za okres						(5,8)	<b>(5,8)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>						(5,8)	<b>(5,8)</b>
Uchwalenie dywidendy						(17,9)	<b>(17,9)</b>
Emisja akcji		0,1	0,1	1,8			<b>2,0</b>
Transfer pomiędzy kapitałami					(9,9)	9,9	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2021 roku niebadane</b>		<b>51,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1 930,8</b>	<b>131,6</b>	<b>(5,8)</b>	<b>2 107,8</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku**

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(7,2)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(6,3)</b>	<b>4,9</b>
Amortyzacja	0,4	0,6
Różnice kursowe netto	(0,6)	0,4
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(23,2)	(5,5)
Koszty finansowania	17,7	8,8
Zmiana kapitału obrotowego	(1,5)	0,5
Podatek dochodowy zapłacony	(0,3)	0,1
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	1,2	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	27,6	45,5
Odsetki z działalności inwestycyjnej	1,8	0,3
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,2)	(0,4)
Pożyczki	(75,9)	(169,0)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	(5,5)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(46,7)</b>	<b>(129,1)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	62,4	0,0
Kredyty i pożyczki	(7,2)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	0,0	(0,1)
Koszty finansowania	(13,5)	(7,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>41,7</b>	<b>(7,4)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(138,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(138,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>14,1</b>	<b>266,9</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>0,3</b>	<b>128,1</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 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku, przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku i dnia 30 czerwca 2021 roku, a także śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku, które nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Spółka koncentruje się na zarządzaniu działalnością Grupy, co oznacza między innymi pozyskiwanie finansowania, które przekazywane jest spółkom zależnym ponoszącym istotne nakłady na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych oraz prowadzenie działalności deweloperskiej.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 239,4 mln PLN, co wynika przede wszystkim z terminów zapadalności wyemitowanych obligacji. Spółka prognozuje, że obligacje te splateone będą z refinansowania projektów inwestycyjnych (SKYSAWA oraz INTRACO PRIME), których realizacja prowadzona była bez zaangażowania finansowania długiem bankowym. Dodatkowo, Spółka posiada otwarty program emisji obligacji do kwoty 1 mld PLN, w ramach którego zostały wyemitowane dopiero dwie serie o łącznej wartości nominalnej 485 mln PLN. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A.

Spółka na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji oraz podejmuje działania w celu minimalizowania negatywnego wpływu pandemii koronawirusa. Zarząd Spółki uważa, że pandemia wirusa SARS-CoV-2 nie miała istotnie negatywnego wpływu na sytuację finansową Spółki i nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2022 roku. Ewentualne skutki jakie pandemia będzie nieść w następnych okresach będą odpowiednio odwzorowane w wynikach finansowych Spółki. W konsekwencji Zarząd ocenia, że wystąpienie pandemii nie rzutuje istotnie negatywnie na założenie o kontynuacji działalności.

Wybuch wojny w Ukrainie wskutek inwazji rosyjskiej w dniu 24 lutego 2022 roku, ma negatywny wpływ na ogólnoswiatową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. Na moment publikacji, w związku z dynamiczną sytuacją, trudno określić długofalowe skutki gospodarcze wojny w Ukrainie i ich wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną, która w pośredni sposób wpływa na sytuację i wyniki finansowe spółek. Obszary, w których wg. Zarządu Spółki możliwe jest dalsze wystąpienie negatywnych wpływów na branżę budowlaną są m.in.: osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykończeniowych, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia w łańcuchach dostawach produktów i materiałów budowlanych i wykończeniowych. Spółka na bieżąco monitoruje i analizuje potencjalny negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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

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

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia tych standardów, interpretacji lub zmian na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

### **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 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie nr 7.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

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

### **5. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy holdingowej. Zarząd ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

## 6. Udziały w jednostkach zależnych

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych.

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2022 niebadane	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2021 zbadane	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2021
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0	1,9	68,8	1 741,3
Dalmor S.A.	3,3	0,0	0,0	3,3	0,6	0,0	2,7
PHN SPV 12 PHN Sp. z o.o.	5,0	0,0	0,0	5,0	0,3	0,6	4,1
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0	0,0	0,0	58,0	0,0	0,0	58,0
PHN Property Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	(3,7)	0,0
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	9,4	0,0	0,0	9,4	0,0	(0,2)	9,6
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,9	0,0	0,0	14,9	0,0	0,0	14,9
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	0,6	0,0	0,0	0,6	1,2	(0,6)	0,0
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	10,4	0,0	0,0	10,4	0,0	0,0	10,4
Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa - Kraków S.A.	147,6	0,0	0,0	147,6	0,0	0,0	147,6
PHN K Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN INSTA 21 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Prymasa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	50,0
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.	31,4	0,0	0,0	31,4	0,0	0,0	31,4
PHN Kolejowa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Zielony Miłostów Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>2 142,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 142,6</b>	<b>7,7</b>	<b>64,9</b>	<b>2 070,0</b>

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2021 niebadane	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2020 zbadane	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	Zmiana prezentacji	1 stycznia 2020
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 743,0	1,7	0,0	1 741,3	0,0	40,7	0,0	1 700,6
Dalmor S.A.	3,0	0,3	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	2,7
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	4,5	0,4	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0	4,1
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0	0,0	0,0	58,0	0,0	0,0	0,0	58,0
PHN Property Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,1
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	9,6	0,0	0,0	9,6	0,0	(0,9)	0,0	10,5
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,9	0,0	0,0	14,9	0,0	1,2	0,0	13,7
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,1
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	1,4	1,4	0,0	0,0	0,4	(0,5)	0,0	0,1
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	10,4	0,0	0,0	10,4	0,0	0,0	0,0	10,4
Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa - Kraków S.A.	151,3	3,7	0,0	147,6	0,0	(22,7)	0,0	170,3
PHN K Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN INSTA 21 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Prymasa sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.	31,4	0,0	0,0	31,4	26,0	0,0	5,4	0,0
<b>Razem</b>	<b>2 077,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2 070,0</b>	<b>26,4</b>	<b>17,6</b>	<b>5,4</b>	<b>2 020,6</b>

## 7. Pozostałe aktywa finansowe

Nabyte obligacje i pożyczki udzielone	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
<b>Długoterminowe</b>	<b>663,0</b>	<b>597,4</b>
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	103,3	143,2
Obligacje i pożyczki wyceniane zamortyzowanym kosztem	559,7	454,2
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>16,0</b>	<b>12,5</b>
Pożyczki wyceniane zamortyzowanym kosztem	16,0	12,5
<b>Razem</b>	<b>679,0</b>	<b>609,9</b>

W okresie od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 roku odpis z tytułu utraty wartości pożyczek zwiększono o 1,2 mln PLN.

## 8. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	5,0	4,3	0,7	3,3	2,3	1,0
<i>Należności handlowe</i>	4,3	4,3	0,0	2,3	2,3	0,0
<i>Przedpłaty</i>	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Pozostałe rozliczenia międzyokresowe</i>	0,6	0,0	0,6	0,9	0,0	0,9
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>5,0</b>	<b>4,3</b>	<b>0,7</b>	<b>3,3</b>	<b>2,3</b>	<b>1,0</b>

## 9. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	230,9	230,9	0,0	25,1	25,1	0,0
<i>Kredyty</i>	39,5	39,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,3	0,3	0,0	0,4	0,4	0,0
<i>Obligacje</i>	191,1	191,1	0,0	24,7	24,7	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11,1	9,8	1,3	10,2	8,4	1,8
<i>Zobowiązania handlowe</i>	2,4	2,4	0,0	3,2	3,2	0,0
<i>Zobowiązania publicznoprawne</i>	1,3	0,0	1,3	1,8	0,0	1,8
<i>Zobowiązania pracownicze</i>	5,9	5,9	0,0	3,5	3,5	0,0
<i>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,5	1,5	0,0	1,7	1,7	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Zobowiązania z tytułu dywidendy	18,5	18,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>260,7</b>	<b>259,2</b>	<b>1,5</b>	<b>35,5</b>	<b>33,5</b>	<b>2,0</b>

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2022 niebadane			31 grudnia 2021 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	408,7	408,7	0,0	555,1	555,1	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
<i>Pożyczki</i>	112,0	112,0	0,0	93,2	93,2	0,0
<i>Obligacje</i>	296,6	296,6	0,0	461,8	461,8	0,0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2,5	2,5	0,0	3,2	3,2	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>411,6</b>	<b>411,2</b>	<b>0,4</b>	<b>558,7</b>	<b>558,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>672,3</b>	<b>670,4</b>	<b>1,9</b>	<b>594,2</b>	<b>591,8</b>	<b>2,4</b>



## 10. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2022 niebadane	31 grudnia 2021 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 051 249
Emisja akcji	0	166 064
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</b>

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

## 11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

## 12. Przychody i koszty finansowe

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

Wzrost przychodów w stosunku do okresu porównywalnego spowodowany jest przychodami z tytułu odsetek od obligacji i pożyczek zwiększonymi ze względu na wzrost stóp procentowych oraz salda udzielonych pożyczek i nabytych obligacji.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów, obligacji i przeterminowanych zobowiązań. Wzrost kosztów finansowych w stosunku do okresu porównywalnego spowodowany jest kosztami odsetek od obligacji, kredytów i pożyczek zwiększonymi ze względu na wzrost stóp procentowych oraz salda zadłużenia.

## 13. Niepodzielony wynik finansowy

Kwota (2,4) mln PLN tworząca niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2022 roku składa się w całości ze straty bieżącego okresu.

## 14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## 15. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2022 roku Rada Nadzorcza, na mocy podjętej uchwały, powołała z dniem 1 sierpnia 2022 roku Pana Adama Lesińskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych.

Ponadto, w dniu 25 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza, na mocy podjętej uchwały, powołała z dniem 6 września 2022 roku Pana Szczepana Barszczewskiego na stanowisko Wiceprezesa - Członka Zarządu ds. Inwestycji.

W dniu 2 sierpnia 2022 roku została zawiązana spółka PHN SKYSAWA Sp. z o.o.

## 16. Oświadczenia Zarządu Jednostki

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 13 września 2022 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

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

---

**Teresa Żołądek**  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

---

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

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH DNIA 30 CZERWCA 2022 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 ponad 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej ok. 3,5 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in., w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

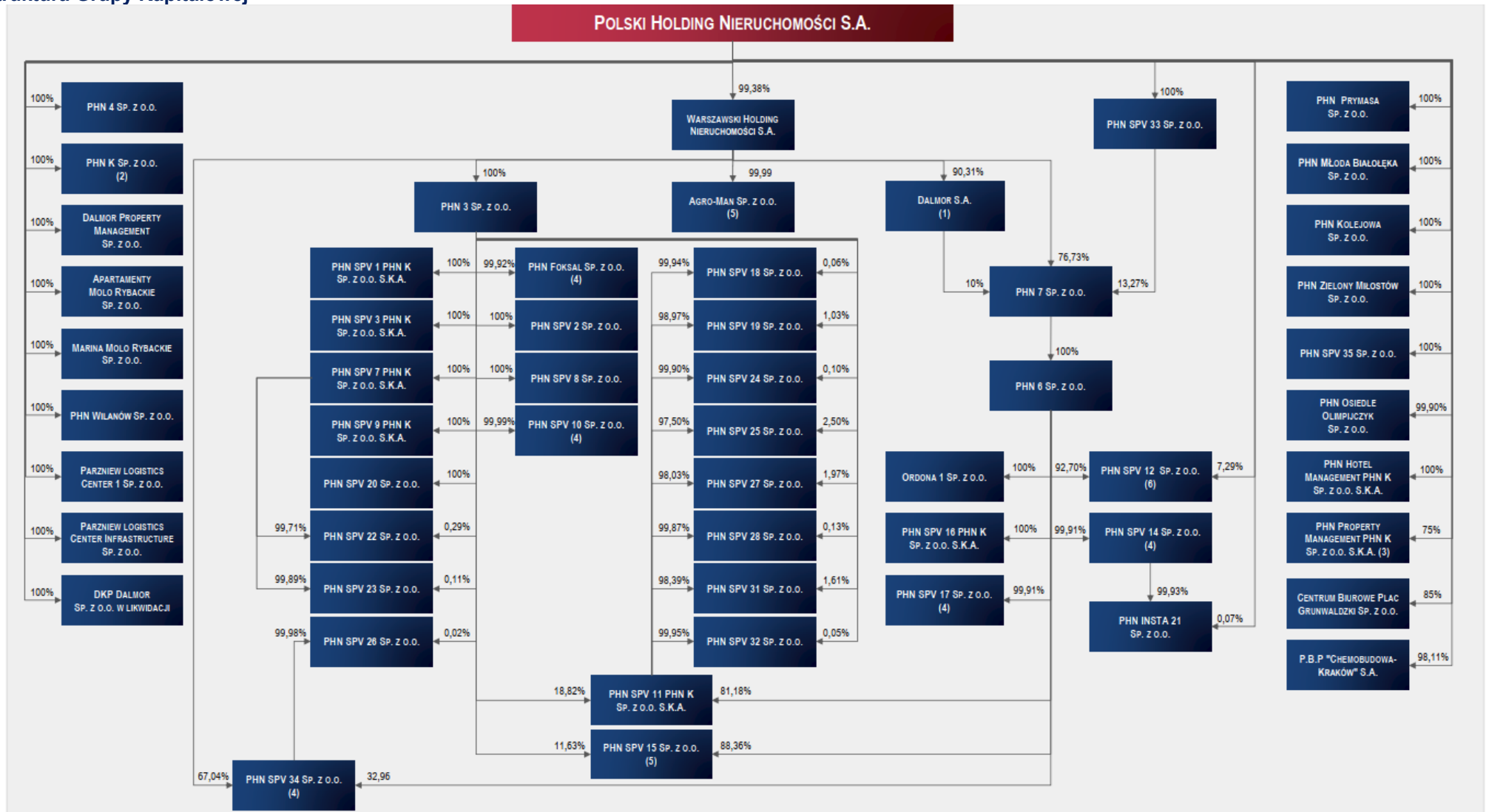
PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wysrubowane standardy, dzięki czemu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

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

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

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



(1) bezpośredni udział PHN - 4,56%  
 (2) komplementariusz S.K.A.  
 (3) 25% Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

(4) 1 udział PHN K Sp. z o.o.  
 (5) 1 udział PHN 4 Sp. z o.o.  
 (6) 2 udziały PHN K Sp. z o.o.

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa

Na dzień 30 czerwca 2022 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował ponad 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela (opisanego w poniższej tabeli pod względem planowanych działań) z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 491,7 mln PLN\*. Portfel ten obejmował 15 nieruchomości o wartości godziwej 172,8 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

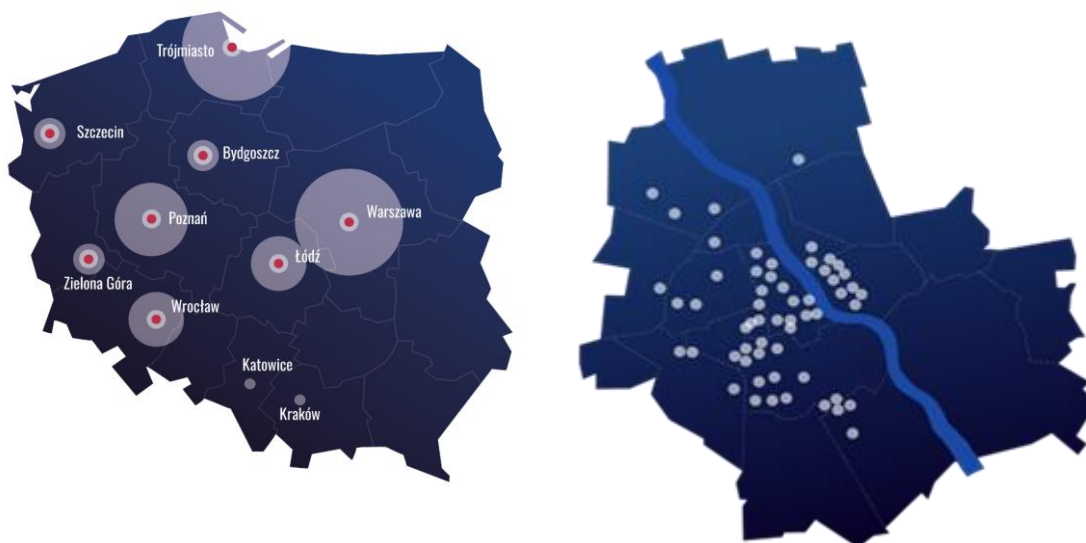
Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,3 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	40 nieruchomości o wartości godziwej 2 531,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby oraz w zapasach; wartość godziwa (wyłączając wartość zapasów) wyniosła 243,1 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	56 nieruchomości, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby; wartość godziwa (wyłączając wartość zapasów) 673,5 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	21 nieruchomości o wartości godziwej 44,1 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

\*wartość nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF16

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



## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

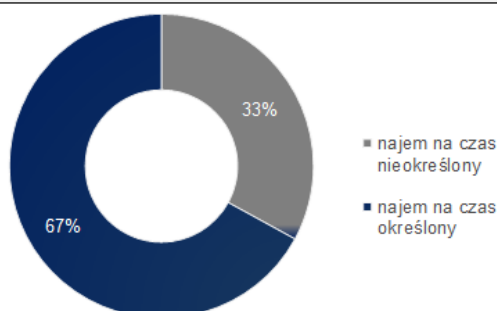
Na dzień 30 czerwca 2022 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 426 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2022 roku wyniósł 24,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 227 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 10,85%.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił prawie 454 tys. m<sup>2</sup> GLA.

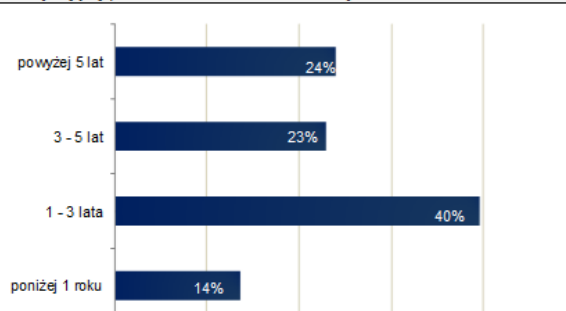
Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2021 roku wyniósł 26,9% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 253 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 14,7%.

**Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy**  
% GLA \*



\* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu**  
% wynajętej powierzchni na czas określony \*



\* pozycja nie obejmuje 17 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

## Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 54,7 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 93 nieruchomości o wartości godziwej 2 249,4 mln PLN (wartość godziwa nie obejmuje nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy).

### 3.1 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa nie nabyła oraz nie sprzedała żadnej z posiadanych nieruchomości. Po dniu bilansowym Grupa zbyła działki drogowe zlokalizowane w Parzniewie oraz willę przy ul. Krynicznej w Warszawie.

### 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.

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

Obecnie Grupa Kapitałowa realizuje sprzedaż produktów deweloperskich w dwóch dużych miastach, w Warszawie (inwestycja „Młoda Białołęka”, „Insta21” oraz przy ulicy Kolejowej 19) oraz we Wrocławiu (inwestycja „ŁAN”).

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

- ✓ realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych),
- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe,
- ✓ akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy Kapitałowej PHN.

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

- ✓ wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperską – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ działalność budowlaną - świadczenie usług w zakresie Generalnego Wykonawstwa inwestycji, podwykonawstwa inwestycji, realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- ✓ działalność hotelową – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

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

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

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

### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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



#### 4.3 Rynek hotelowy

W ubiegłym roku spółka z Grupy stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem warszawskiego Hotelu Regent. Spółka prowadzi także działalność hotelową w podwarszawskim Ośrodku Lipowy Przylądek oraz Hotelu Alf w Krakowie należącym do spółki Chemobudowa - Kraków.

### 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W II kwartale 2022 roku Grupa zaobserwowała mniejszą aktywność najemców zainteresowanych powierzchnią biurową. Jednakże z uwagi na zmieniające się trendy w modelu pracy i niepewność związaną z sytuacją pandemiczną i rosnącymi stopami procentowymi odnotowano zainteresowanie umowami zawieranymi na krótszy okres, tj. 12-36 miesięcy.

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych odnotowano wolniejsze tempo sprzedaży mieszkań, dostępnych w ofercie GK PHN.

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

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 6 miesięcy 2022 roku 101,5 mln PLN i była wyższa o 46,8 mln PLN względem I półrocza 2021 roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, zmianę statusu prawnego nieruchomości, rezerwy na naprawy gwarancyjne w działalności deweloperskiej, bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 36,9 mln PLN i była niższa o 24,0 mln PLN (39%) względem I półrocza 2021 roku.

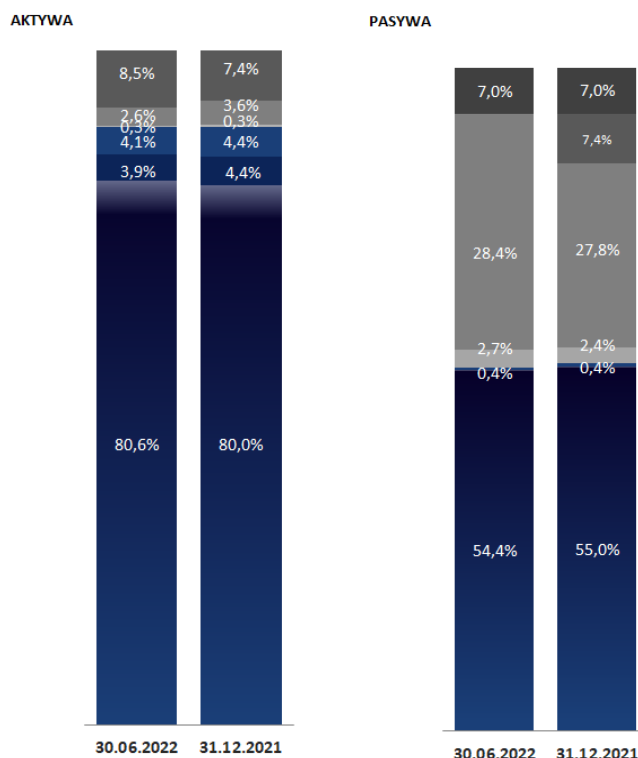
Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa zatrudniała 646 osób.

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

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 6 miesięcy 2022 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

- 1) Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym:
  - 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,
  - rosnące stopy procentowe,
  - pandemia COVID-19 i skuteczność podejmowanych działań mających na celu jej ograniczenie, w tym w szczególności skuteczność szczepień,
  - koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
  - zmiany kursu euro względem złotego,
  - dostępność na rynku wykonawców o oczekiwanym potencjale,
  - podatek dochodowy.
- 2) Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów, w tym:
  - poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
  - poziom kosztów administracyjnych,
  - modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
  - realizacja nowych projektów,
  - sprzedaż i zakup nieruchomości.

**5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku ich wartość wzrosła o 124,5 mln PLN między innymi w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne (57,0 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (60,5 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (1,3 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do zapasów (7,1 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku o kwotę 2,3 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem (1,3 mln PLN),
- ✓ naliczeniem amortyzacji (3,6 mln PLN).

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku zmniejszyły się o 31,4 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych (41,8 mln PLN),
- ✓ spadku netto poziomu zapasów o 8,1 mln PLN w związku z poniesionymi nakładami na realizowane projekty mieszkaniowe, przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych i przekazaniem nabywcom lokali mieszkalnych wraz miejscami postojowymi dla inwestycji Osiedle Olimpijczyk etap I,
- ✓ wzrostu poziomowi należności handlowych (16,9 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom Jednostki Dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku wzrosła o 39,4 mln PLN, w efekcie:

- ✓ zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej (49,7 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 18,5 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ wzrostu pozostałych kapitałów rezerwowych (8,2 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku spadł o 16,5 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ spadku długoterminowego zadłużenia z tytułu kredytów bankowych i obligacji (24,5 mln PLN) przede wszystkim z powodu przeklasyfikowania części zadłużenia z długoterminowego na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu obligacji,

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN, o ile nie podano inaczej)

- ✓ spadku zobowiązań z tytułu leasingu (6,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (17,9 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw długoterminowych (4,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 98,9 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych i obligacji (85,6 mln PLN) przede wszystkim z powodu przeklasyfikowania części zadłużenia z długoterminowego na krótkoterminowe w związku ze zbliżającym się terminem wykupu obligacji,
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych (6,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (0,1 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (0,1 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,2 mln PLN),
- ✓ zobowiązania z tytułu dywidendy (18,5 mln PLN).

### 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I półroczu 2022 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 47,8 mln PLN. Wynik był o 14,6 mln PLN wyższy niż w I półroczu 2021 roku głównie w efekcie:

- ✓ niższego wyniku z najmu o 2,5 mln PLN w związku z kosztami związanymi z niepracującymi nieruchomościami SKYSAWA i INTRACO Prime (1,4 mln PLN) oraz pracami modernizacyjno-remontowymi na Wierzbowej 9,11 i Stawki 2 (1,1 mln PLN),
- ✓ rozpoznania niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 21,2 mln PLN w wyniku przekazania mniejszej liczby lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycjach,
- ✓ rozpoznania przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A. wyższych przychodów i kosztów z działalności budowlanej w związku z dostosowaniem do zasady stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych, realizowanych przez oddział niemiecki, skutkującym spadkiem wyniku o 8,6 mln PLN w stosunku do I półroczu 2021,
- ✓ wyższego wyniku z pozostałej działalności o 6,1 mln PLN,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,2 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów usług księgowych związanych z podwyżką wynagrodzenia księgowości zewnętrznej oraz wyższych kosztów prowizji za pośrednictwo w zbyciu z tytułu wynajęcia powierzchni SKYSAWA,
- ✓ zwiększenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- ✓ niższego o 0,9 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 22,2 mln PLN głównie w efekcie rozpoznania różnic kursowych.

### Analiza wyników w podziale na segmenty

<b>EBITDA na działalności kontynuowanej</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Przychody ze sprzedaży	184,6	109,0	98,0
Koszty działalności	(143,4)	(87,4)	(61,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>41,2</b>	<b>21,6</b>	<b>36,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(15,2)	(14,0)	(13,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>26,0</b>	<b>7,6</b>	<b>23,0</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	12,8	47,7	(32,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,1)	(0,5)	3,9
Pozostałe przychody	6,2	0,8	10,0
Pozostałe koszty	(1,6)	(0,2)	(0,3)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>42,3</b>	<b>55,4</b>	<b>3,8</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN, o ile nie podano inaczej)

Amortyzacja	1,8	2,0	0,5
<b>EBITDA</b>	<b>44,1</b>	<b>57,4</b>	<b>4,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(12,8)	(47,7)	32,8
Odszkodowania w działalności budowlanej	(0,3)	0,1	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,0	0,1	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	(5,0)	0,2	(8,6)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>27,0</b>	<b>10,1</b>	<b>28,5</b>

<b>Wyniki finansowe z najmu</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Przychody ze sprzedaży	50,1	48,5	47,0
Koszty działalności	(22,7)	(21,2)	(18,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>27,4</b>	<b>27,3</b>	<b>28,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,3)	(8,6)	(8,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>17,1</b>	<b>18,7</b>	<b>20,2</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	12,8	47,7	(32,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,0)	(0,5)	3,9
Pozostałe przychody	5,5	0,4	5,9
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	(0,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>34,3</b>	<b>66,3</b>	<b>(3,4)</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>34,3</b>	<b>66,3</b>	<b>(3,4)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(12,8)	(47,7)	32,8
Odszkodowania w działalności budowlanej	(0,2)	0,0	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	(5,0)	0,0	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>16,3</b>	<b>18,6</b>	<b>29,4</b>

<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Przychody ze sprzedaży	54,9	0,0	8,1
Koszty działalności	(45,4)	(0,1)	(2,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>9,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>5,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,5)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>9,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>5,0</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,1	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,1)	0,4
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>8,0</b>	<b>(0,7)</b>	<b>5,4</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>8,0</b>	<b>(0,7)</b>	<b>5,4</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,0	0,1	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	0,0	(8,6)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>9,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(3,1)</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN, o ile nie podano inaczej)

<b>Wyniki finansowe z działalności budowlanej</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Przychody ze sprzedaży	68,6	54,7	38,1
Koszty działalności	(65,9)	(59,2)	(35,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,7</b>	<b>(4,5)</b>	<b>3,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,8)	(1,8)	(1,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,9</b>	<b>(6,3)</b>	<b>1,2</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,0	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,1)	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,7	0,3	3,9
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,1)	(0,4)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,1</b>	<b>(6,1)</b>	<b>4,8</b>
Amortyzacja	0,4	0,5	0,5
<b>EBITDA</b>	<b>1,5</b>	<b>(5,6)</b>	<b>5,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,0	0,0	0,0
Odszkodowania w działalności budowlanej	(0,1)	0,1	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	0,2	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>1,4</b>	<b>(5,3)</b>	<b>5,3</b>

<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Przychody ze sprzedaży	11,0	5,8	4,8
Koszty działalności	(9,4)	(6,9)	(5,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,6</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(0,8)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,2)	(0,1)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,9)</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,1)	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,2
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0,3
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,2</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,4)</b>
Amortyzacja	1,2	1,3	(0,1)
<b>EBITDA</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>

<b>Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>2Q 2022</b>	<b>1Q2022</b>	<b>2Q 2021</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,3)	(2,9)	(2,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,6)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,1	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,6)</b>
Amortyzacja	0,2	0,2	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,5)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,5)</b>

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I półroczu 2022 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 7,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania zysku brutto w kwocie 67,5 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie (-38,6) mln PLN,
- ✓ wypracowania 14,4 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 6,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2022 roku w kwocie 58,7 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 57,0 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,7 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 9,2 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 60,0 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 50,8 mln PLN.

#### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

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

30 czerwca 2022	
Wskaźnik zadłużenia [1]	47,4%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	4,7
<i>[1] Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa</i>	
<i>[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe / Wart. nominalna obligacji z odsetkami</i>	

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2022 roku kształtował się na poziomie 47,4%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,7.

### 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
<b>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</b> W okresie sprawozdawczym na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, prowadzone były prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34.525 mkw. SKYSAWA składa się z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A - liczy od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wynosi ok. 9.877 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowi zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24.648 mkw. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ oraz certyfikacja BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding. W sierpniu 2021 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku A, natomiast w maju 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku B. Trwają prace wykończeniowe powierzchni najmu.	<b>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</b> Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni najmu ok. 13.000 mkw. Budynek INTRACO Prime posiada 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. W marcu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie budynku, trwają prace wykończeniowe powierzchni najmu.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN, o ile nie podano inaczej)

3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Osiedle Olimpijczyk, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi we wrześniu 2020 r. rozpoczęto budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczyła na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 8.600 mkw. W marcu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie inwestycji. Trwa proces przenoszenia własności mieszkań nabywcom.</p>	<p><b>Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)</b></p> <p>W grudniu 2020 r. rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białolece. Inwestycja dostarczy na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.700 mkw. Sprzedaż inwestycji rozpoczęto w czerwcu 2021 roku, planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to 3 kwartał 2022 r. W sierpniu 2022 r. uzyskano Pozwolenie na Użytkowanie inwestycji. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p><b>INSTA 21, Instalatorów (Warszawa Włochy)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Włochy przy ul. Instalatorów 21 w 1 kwartale 2021 r. rozpoczęto budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4.000 mkw. Rozpoczęcie sprzedaży produktów deweloperskich nastąpiło w 2 kwartale 2021 roku. Planowany termin zakończenia inwestycji to 4 kwartał 2022 r.</p>	<p><b>KOLEJOWA 19 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7.200 mkw. W roku 2019 uzyskano Pozwolenie na Budowę osiedla. W czerwcu 2022 r. zawarto umowę z Generalnym Wykonawcą inwestycji oraz przekazano plac budowy.</p>
7. Projekty w realizacji	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>ŁAN, Zatorska (Wrocław Zakrzów)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. W pierwszym obecnie realizowanym etapie inwestycja dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM i PUU ok. 9.000 mkw. W grudniu 2021 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu inwestycji. W czerwcu 2022 r. zawarto umowę z Generalnym Wykonawcą inwestycji oraz przekazano plac budowy. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie) co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.</p>	<p><b>Nakielska 53 (Bydgoszcz)</b></p> <p>Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo- usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 620 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33.000 mkw., w tym w I etapie ok. 180 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9.500 mkw. W grudniu 2021 r. złożono wniosek o pozwolenie na budowę dla etapu I. Jako przedostatni etap będzie realizowana adaptacja istniejących hal oraz willi (po fabryce FOD), znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. Trwa postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Marina by PHN, Hryniewickiego (Gdynia)</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27.000 mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23.000 mkw.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Hotel Zgoda 6, Zgoda 6 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6.600 mkw. Trwa projektowanie inwestycji.</p>	<p><b>Jana Pawła II 34 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 46 apartamentów o powierzchni PUM i PUU ok. 2.400 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>
13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
<p><b>VENA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b></p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15.400 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie.</p>	<p><b>Klimeckiego (Kraków)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Klimeckiego planowana jest realizacja I etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 120 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10.617 mkw. Trwa proces projektowy inwestycji.</p>
15. Projekty w przygotowaniu	16. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Młoda Białoleka II (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z garażem podziemnym, która dostarczy na rynek 181 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 10.670 mkw. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji.</p>	<p><b>Osiedle Olimpijczyk II, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego planowana jest realizacja II etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 132 nowoczesne mieszkania o powierzchni PUM ok. 8.000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę.</p>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2022 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN, o ile nie podano inaczej)

**Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową**

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie cztery projekty mieszkaniowe łącznie z 581 mieszkaniami w Warszawie i Wrocławiu. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy oraz w Łodzi.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów deweloperskich	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
<b>W REALIZACJI</b>					
Olimpijczyk I	Łódź	166	166	8 640	1Q 2022
Młoda Białołęka I	Warszawa	174	79	9 720	3Q 2022
Insta 21	Warszawa	87	85	4 000	4Q 2022
Kolejowa 19	Warszawa	148	1	7 345	1Q 2024
ŁAN	Wrocław	172	1	8 143	1Q 2024
<b>PLANOWANE</b>					
Olimpijczyk II	Łódź	132		8 000	
Młoda Białołęka II	Warszawa	181		10 670	
Jana Pawła II 34	Warszawa	46	-	2 273	-
Nakielska 53 I etap	Bydgoszcz	170	-	9 540	-
<b>RAZEM</b>		<b>1 276</b>		<b>68 331</b>	

Grupa zakończyła w zakresie S&C budowę flagowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ oraz INTRACO Prime przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni.

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Udział	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
<b>W REALIZACJI</b>					
SKYSAWA I	Warszawa	9 880	100%	2Q 2019	3Q 2021
SKYSAWA II	Warszawa	24 670	100%	2Q 2019	3Q 2022
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	100%	1Q 2020	2Q 2022
<b>RAZEM</b>		<b>47 550</b>	<b>100%</b>		
<b>PLANOWANE</b>					
Marina by PHN	Gdynia	27 000	100%	-	-
VENA	Warszawa	15 400	100%	-	-
<b>RAZEM</b>		<b>42 400</b>	<b>100%</b>		



## **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 2022 roku oraz 2021 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 2022 roku oraz w 2021 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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2022 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**

W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

Jak opisano w nocie 27 Skonsolidowanego raportu za 1 półrocze 2022 roku, Spółka Grupy jest stroną toczącego się postępowania podatkowego w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczenia podatkowego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego wartości ewentualnych przyszłych wpływów korzyści ekonomicznych związanych z uregulowaniem tej sprawy. Informacja dotycząca wartości utworzonego zobowiązania nie została ujawniona, gdyż zdaniem Zarządu, takie ujawnienie mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie toczących się spraw. Wartość rozpoznanego zobowiązania podatkowego nie spełnia opisanego powyżej warunku istotności.

## **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 2021 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2021 rok w nocie 9.

## 10. Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wojny na Ukrainie na działalność i wyniki finansowe Grupy

Grupa kapitałowa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji oraz podejmuje działania w celu minimalizowania negatywnego wpływu pandemii koronawirusa. Zarząd uważa, że pandemia wirusa SARS-CoV-2 nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2022 roku. Ewentualne skutki jakie pandemia będzie nieść w następnych okresach będą odpowiednio odwzorowane w wynikach finansowych Grupy. W konsekwencji Zarząd ocenia, że wystąpienie pandemii nie rzutuje istotnie negatywnie na założenie o kontynuacji działalności.

Wybuch wojny w Ukrainie wskutek inwazji rosyjskiej w dniu 24 lutego 2022 roku, ma negatywny wpływ na ogólnosiątkową gospodarkę, która nadal boryka się ze skutkami pandemii. Na moment publikacji, w związku z dynamiczną sytuacją, trudno określić długofalowe skutki gospodarcze wojny w Ukrainie i ich wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną, która w pośredni sposób wpływa na sytuację i wyniki finansowe spółek. Obszary, w których wg. oceny Zarządu Spółki możliwe jest dalsze wystąpienie negatywnych wpływów na branżę budowlaną są m.in.: osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów materiałów budowlanych i wykończeniowych, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia w łańcuchach dostawach produktów i materiałów budowlanych i wykończeniowych. Grupa na bieżąco monitoruje i analizuje potencjalny negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe.

## 11. Pozostałe informacje

### 11.1 Dywidendy

W dniu 28 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2021, ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy postanowiło, że:

- zysk netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku w kwocie 72 675 254,35 PLN, zostanie podzielony w następujący sposób:
  - kwota 18 438 232,68 PLN przeznaczona zostanie na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki,
  - kwota 54 237 021,67 PLN przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy,
- kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosi 0,36 PLN.

W dywidendzie uczestniczyło 51 217 313 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 18 sierpnia 2022 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2022 roku.

### 11.2 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

#### Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 14 września 2022 roku i na dzień 26 maja 2022 roku

	14 września 2022 roku		26 maja 2022 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,93%	36 842 988	71,93%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,08%	4 647 982	9,08%
Nationale- Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 847 159	13,37%	6 847 159	13,37%
<b>RAZEM</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>

### **11.3 Akcje Jednostki Dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Na dzień 14 września 2022 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji Jednostki Dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 26 maja 2022 roku do dnia 14 września 2022 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 6 miesięcy 2022 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 42 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **D. Oświadczenie Zarządu**

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

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 13 września 2022 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**  
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

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



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12  
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01  
[www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl)

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