

# SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU



 PHN

**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 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
	Stan na 30 czerwca 2023	Stan na 31 grudnia 2022	Stan na 30 czerwca 2023	Stan na 31 grudnia 2022
I. Przychody operacyjne	280,3	293,6	60,8	63,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(46,1)	97,7	(10,0)	21,0
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(35,9)	67,5	(7,8)	14,5
IV. Zysk (strata) netto	(67,3)	47,8	(14,6)	10,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43,1)	7,7	(9,3)	1,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(73,5)	(58,7)	(15,9)	(12,6)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	154,8	9,2	33,6	2,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	38,2	(41,8)	8,3	(9,0)
IX. Aktywa	4 650,8	4 584,8	1 045,1	977,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 440,3	1 284,9	323,6	274,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	856,1	875,2	192,4	186,6
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 331,4	2 407,3	523,9	513,3
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,5	10,9
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)	(1,28)	0,60	(0,29)	0,13
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,54	47,00	10,23	10,02

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
	Stan na 30 czerwca 2023	Stan na 31 grudnia 2022	Stan na 30 czerwca 2023	Stan na 31 grudnia 2022
I. Przychody operacyjne	19,3	19,6	4,2	4,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(22,1)	(2,5)	(4,8)	(0,5)
III. Zysk (strata) brutto	(22,1)	(2,5)	(4,8)	(0,5)
IV. Zysk (strata) netto	(27,0)	(2,4)	(5,9)	(0,5)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11,7)	(8,8)	(2,5)	(1,9)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2,4)	(46,7)	(0,5)	(10,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14,0	41,7	3,0	9,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(0,1)	(13,8)	0,0	(3,0)
IX. Aktywa	2 867,2	2 842,1	644,3	606,0
X. Zobowiązania długoterminowe	632,9	426,9	142,2	91,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	93,0	242,8	20,9	51,8
XII. Kapitał własny	2 141,3	2 172,4	481,2	463,2
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,5	10,9
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)	(0,53)	0,09	(0,12)	0,02
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	41,81	42,43	9,39	9,05

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2023 roku: 4,4503 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku: 4,6130 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku: 4,6427 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. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	11
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
6. Założenie kontynuacji działalności .....	12
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	13
8. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	13
9. Nieruchomości inwestycyjne .....	15
10. Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe .....	16
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	16
13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych .....	17
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	17
15. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych .....	18
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	18
17. Struktura zobowiązań .....	18
18. Zadłużenie .....	19
19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	20
20. Rezerwy .....	20
21. Kapitał podstawowy .....	20
22. Kapitał zapasowy .....	20
23. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	20
24. Przychody ze sprzedaży .....	20
25. Pozostałe przychody .....	21
26. Koszty działalności operacyjnej .....	21
27. Koszty według rodzaju .....	22
28. Przychody i koszty finansowe .....	22
29. Podatek dochodowy .....	22
30. Zysk (strata) na jedną akcję .....	23
31. Pozycje warunkowe .....	23
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	24
33. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	24
34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej .....	25
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>27</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	28
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	28
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	29
<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>30</b>
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	30
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	31
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	31
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	31

5.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	31
6.	Udziały w jednostkach zależnych .....	32
7.	Pozostałe aktywa finansowe.....	33
8.	Struktura należności.....	34
9.	Struktura zobowiązań.....	34
10.	Kapitał podstawowy.....	34
11.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	35
12.	Przychody i koszty finansowe.....	35
13.	Niepodzielony wynik finansowy .....	35
14.	Zobowiązania warunkowe .....	35
15.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	35
16.	Oświadczenia Zarządu Jednostki .....	36
<b>C.</b>	<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>38</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	38
1.1	O Grupie kapitałowej.....	38
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	39
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej.....	40
3.1	Akwizycje i dezinvestycje.....	41
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie .....	41
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	42
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	42
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	42
4.3	Rynek hotelowy.....	43
4.4	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców .....	43
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej.....	43
5.1	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych.....	43
5.2	Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	43
5.3	Wskaźniki finansowe Grupy.....	44
5.4	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami .....	47
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna.....	47
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	50
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanimi na innych warunkach niż rynkowe .....	50
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	50
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	50
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	51
10.	Pozostałe informacje .....	51
10.1	Dywidendy.....	51
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	51
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	52
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	52
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	52
10.6	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.....	52
<b>D.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu.....</b>	<b>53</b>

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 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 2023 roku

	Nota	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 699,4	3 735,3
Rzeczowe aktywa trwałe	10	187,5	201,9
Wartości niematerialne		1,3	0,4
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	121,4	121,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	13	4,1	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		39,4	58,8
Długoterminowe aktywa finansowe	11	68,5	84,7
Pozostałe aktywa trwałe		10,4	11,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>4 132,0</b>	<b>4 213,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy deweloperskie	12	139,8	122,7
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	198,9	125,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	1,3	0,6
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	44,6	22,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		126,6	88,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>511,2</b>	<b>359,2</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	7,6	12,4
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 650,8</b>	<b>4 584,8</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(165,8)	(207,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(570,3)	(567,2)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(25,0)	(13,3)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19	(10,4)	(3,9)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(48,3)	(45,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(32,2)	(37,9)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17	(4,1)	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(856,1)</b>	<b>(875,2)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17	(945,9)	(781,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(300,8)	(307,8)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(142,0)	(143,3)
Rezerwy długoterminowe	20	(21,5)	(21,7)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(30,1)	(30,5)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 440,3)</b>	<b>(1 284,9)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(2 296,4)</b>	<b>(2 160,1)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 354,4</b>	<b>2 424,7</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		0,0	0,0
Kapitał zapasowy	22	2 126,7	2 122,6
Pozostałe kapitały rezerwowe		24,2	30,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	129,3	202,8
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 331,4</b>	<b>2 407,3</b>
Udziały niekontrolujące		23,0	17,4
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 354,4</b>	<b>2 424,7</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>4 650,8</b>	<b>4 584,8</b>

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	24	118,3	98,6	61,3	50,1
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(49,4)	(43,9)	(23,6)	(22,7)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>68,9</b>	<b>54,7</b>	<b>37,7</b>	<b>27,4</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	15,6	54,9	7,6	54,9
Koszty działalności deweloperskiej	26	(14,3)	(45,5)	(7,7)	(45,4)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>1,3</b>	<b>9,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>9,5</b>
Przychody z działalności budowlanej	24	125,8	123,3	62,6	68,6
Koszty działalności budowlanej	26	(120,1)	(125,1)	(58,9)	(65,9)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>5,7</b>	<b>(1,8)</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	20,6	16,8	11,5	11,0
Koszty pozostałej działalności	26	(18,8)	(16,3)	(9,3)	(9,4)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(34,5)	(29,2)	(18,9)	(15,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(92,8)	60,5	(82,8)	12,8
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,6	0,0	0,6	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(2,3)	(1,6)	(1,9)	(1,1)
Pozostałe przychody	25	7,1	7,0	6,6	6,2
Pozostałe koszty	26	(1,9)	(1,8)	(1,3)	(1,6)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(46,1)</b>	<b>97,7</b>	<b>(54,2)</b>	<b>42,3</b>
Przychody finansowe	28	42,7	2,1	37,9	1,3
Koszty finansowe	28	(36,5)	(32,3)	(16,2)	(17,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		4,0	0,0	4,0	0,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>(35,9)</b>	<b>67,5</b>	<b>(28,5)</b>	<b>25,8</b>
Podatek dochodowy	29	(31,4)	(19,7)	(30,3)	0,7
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(67,3)</b>	<b>47,8</b>	<b>(58,8)</b>	<b>26,5</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(67,3)</b>	<b>47,8</b>	<b>(58,8)</b>	<b>26,5</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		(7,1)	8,9	(0,9)	5,4
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		0,6	(0,7)	(0,8)	(0,9)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(6,5)</b>	<b>8,2</b>	<b>(1,7)</b>	<b>4,5</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(73,8)</b>	<b>56,0</b>	<b>(60,5)</b>	<b>31,0</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(65,3)	49,7	(58,3)	27,4
akcjonariuszom niekontrolującym		(2,0)	(1,9)	(0,5)	(0,9)
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(71,8)	57,9	(60,0)	31,9
akcjonariuszom niekontrolującym		(2,0)	(1,9)	(0,5)	(0,9)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	(1,28)	0,97	(1,14)	0,54

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 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 2023 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 2023 roku</b>		51,2	0,0	2 122,6	30,7	202,8	2 407,3	17,4	2 424,7
Zysk netto za okres						(65,3)	(65,3)	(2,0)	(67,3)
Pozostałe całkowite dochody					(6,5)		(6,5)		(6,5)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					(6,5)	(65,3)	(71,8)	(2,0)	(73,8)
Emisja udziałów							0,0	7,6	7,6
Uchwalenie dywidendy	23					(4,1)	(4,1)		(4,1)
Transfer pomiędzy kapitałami				4,1		(4,1)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2023 roku</b>		51,2	0,0	2 126,7	24,2	129,3	2 331,4	23,0	2 354,4
<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						(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

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



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone	
		30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(35,9)</b>	<b>67,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>(7,2)</b>	<b>(59,8)</b>
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		3,8	3,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		92,8	(60,5)
Wynik na zbyciu aktywów		(0,6)	0,0
Różnice kursowe netto		(36,7)	8,4
Koszty finansowania		36,5	23,3
Zmiana kapitału obrotowego	15	(84,0)	(14,4)
Podatek dochodowy zapłacony		(11,6)	(6,8)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(3,3)	(13,6)
Udział w zyskach jednostek współzależnych		(4,0)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,7)	0,0
Inne korekty		0,6	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(43,1)</b>	<b>7,7</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		5,4	0,0
Obligacje i pożyczki		10,0	0,0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,2	0,0
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(87,7)	(57,0)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,4)	(1,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(73,5)</b>	<b>(58,7)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Kredyty		262,4	60,0
Emisja obligacji		189,6	0,0
Kredyty	18	(112,3)	(14,0)
Obligacje		(129,6)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(0,6)	(1,9)
Koszty finansowania		(54,7)	(34,9)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>154,8</b>	<b>9,2</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>38,2</b>	<b>(41,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>38,2</b>	<b>(41,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>88,4</b>	<b>135,3</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>126,6</b>	<b>93,5</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 jednostki zależne (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 150 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 2023 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50 % udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.), która będzie realizowała projekt joint venture polegający na realizacji inwestycji logistyczno - magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomościach należących do Grupy położonych w Zgorzelcu. W wyniku tej transakcji Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku - nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

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

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

## 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

### 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 odroczonech	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe	1 stycznia 2024
Zmiany do MSSF 16	Zobowiązania leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 7 i MSSF 7	Zmiany dotyczą ujawniania wpływu ustaleń finansowania dostawców na ich zobowiązania, przepływy pieniężne i ekspozycję na ryzyko płynności	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 12	Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 21	Brak możliwości wymiany walut	1 stycznia 2025

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.

## 5. 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 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku/straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych;
- ✓ zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości;
- ✓ zmiany do MSR 8 „Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i błędy” – zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów;
- ✓ zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - podatek odroczonej dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji;
- ✓ zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze.

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

## 6. Założenie kontynuacji działalności

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

Przygotowanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 344,9 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszt odsetek od obligacji w kwocie ok. 56,3 mln PLN – płatności w ciągu roku od dnia bilansowego;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 128,0 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 31 października 2023 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe. Prace prowadzone bez opóźnień zgodnie z założonym harmonogramem;
- ✓ kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 21,4 mln PLN z limitem w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 31 października 2023 roku. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 61,8 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 28 czerwiec 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu;
- ✓ kredyt budowlany w wysokości do 62,6 mln EUR, którego wykorzystanie na koniec czerwca 2023 roku wyniosło 244,3 mln PLN. Grupa podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 70,0 mln EUR, którego celem jest refinansowanie kredytu budowlanego na zasadzie konwersji. W wyniku konwersji zakładane jest pozyskanie dodatkowego finansowania w kwocie blisko 40 mln PLN Ostateczny termin spłaty kredytu inwestycyjnego zgodnie z podpisaną umową kredytową przypada na dzień 31 grudnia 2028 roku.

W ramach programu emisji obligacji, w dniu 23 maja 2023 roku, Spółka dokonała emisji 220.000 obligacji serii C w kwocie 220,0 mln PLN w celu przede wszystkim refinansowania obligacji serii A. W czerwcu 2023 roku Grupa zawarła umowę refinansowania kredytu inwestycyjnego dla projektu logistycznego w kwocie 28,3 mln EUR, równocześnie dnia 30 czerwca 2023 roku spłacając zobowiązania kredytowe w kwocie 17,1 mln EUR.

Dodatkowo Grupa prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami, gdzie posiada już wstępne oferty (z uzgodnionymi warunkami finansowymi) na refinansowanie ukończonych projektów nieruchomościowych, m.in. dotyczące:

- ✓ pozyskania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 40,0 mln PLN z terminem zapadalności w 2026 roku. Grupa posiada wstępną ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe i przewiduje wpływ środków w drugim półroczu 2023 roku.

W dniu 8 września 2023 roku Spółka zawarła z bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższającym dostępny limit z 50 mln PLN do 150 mln PLN. Dodatkowo, Grupa posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec czerwca 2023 roku wyniosło 545 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę emisje obligacji serii B oraz serii C, a także biorąc pod uwagę bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji, Zarząd dopuszcza w dającej się przewidzieć przyszłości zwiększenie wykorzystania Programu Emisji Obligacji.

Grupa posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań oraz pozyskiwania środków na finansowanie działalności, a generowane przepływy finansowe z działalności operacyjnej umożliwiają pokrycie zapotrzebowania na wydatki związane z nakładami inwestycyjnymi projektów mieszkaniowych.

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2023 i 2024 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku i na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Transakcje między segmentami	Razem
Przychody ze sprzedaży	118,3	15,6	148,5	20,6	0,0	(22,7)	<b>280,3</b>
Koszty działalności	(49,4)	(13,8)	(140,2)	(18,8)	0,0	19,6	<b>(202,6)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>68,9</b>	<b>1,8</b>	<b>8,3</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,1)</b>	<b>77,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,7)	(2,1)	(3,9)	(0,3)	(6,5)	0,0	<b>(34,5)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(94,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	<b>(92,8)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,6</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,0)	0,0	(0,3)	0,0	0,0	0,0	<b>(2,3)</b>
Pozostałe przychody	0,6	5,5	0,8	0,2	0,0	0,0	<b>7,1</b>
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,1)	(0,1)	(0,6)	0,0	0,0	<b>(1,9)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(48,8)</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(46,1)</b>
Przychody finansowe	44,5	0,0	0,0	0,5	0,0	(2,3)	<b>42,7</b>
Koszty finansowe	(28,3)	(0,2)	(1,1)	(7,2)	(2,0)	2,3	<b>(36,5)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	<b>4,0</b>
Podatek dochodowy	(30,8)	(0,8)	(0,9)	1,1	0,0	0,0	<b>(31,4)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(63,4)</b>	<b>4,1</b>	<b>2,8</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(67,3)</b>
Aktywa segmentu	4 049,9	286,3	106,7	175,0	33,4	(0,5)	<b>4 650,8</b>
Zobowiązania segmentu	2 046,6	34,1	83,5	102,3	29,9	0,0	<b>2 296,4</b>
Nakłady inwestycyjne	43,5	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,3)	<b>42,2</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,7	2,5	0,7	0,0	<b>3,9</b>

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2022 roku (zbadane)**

	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	4 000,0	282,3	97,1	192,0	27,9	(14,5)	<b>4 584,8</b>
Zobowiązania segmentu	1 897,6	39,9	89,8	110,1	22,7	0,0	<b>2 160,1</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>

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudzień 2022 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 699,4	3 052,9
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	0,0	682,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 699,4</b>	<b>3 735,3</b>

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa ukończyła budowę nieruchomości inwestycyjnej w budowie i przyjęła ją do użytkowania.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 735,3</b>	<b>3 453,1</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	42,2	57,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(92,8)	60,5
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	9,0	1,3
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	0,0	(7,1)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	11,1	0,0
Skapitalizowane koszty finansowe	14,1	12,8
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	(19,5)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 699,4</b>	<b>3 577,6</b>

### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ Nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie, odpowiednio: I półrocze 2023: 26,3 mln PLN, I półrocze 2022: 43,8 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2023: 15,9 mln PLN, I półrocze 2022: 13,2 mln PLN.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 409,0	3 456,4
Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane rozłącznie	303,0	293,7
Wakacje czynszowe	(12,6)	(14,8)
<b>Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>3 699,4</b>	<b>3 735,3</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	118,3	98,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(49,4)	(43,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(92,8)	60,5
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>5,4</i>	<i>0,0</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(4,8)</i>	<i>0,0</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(23,3)</b>	<b>115,2</b>

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>201,9</b>	<b>206,2</b>
Nabycie	1,4	1,3
Amortyzacja	(3,8)	(3,6)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(11,1)	0,0
Przeniesienie do wartości niematerialnych i prawnych	(0,9)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>187,5</b>	<b>203,9</b>

## 11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) w kwocie 10,2 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>44,6</b>	<b>22,0</b>
Kaucje	9,9	7,4
Depozyty zablokowane	28,4	8,8
Wycena instrumentów pochodnych	5,5	5,7
Rachunki powiernicze	0,8	0,1
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>68,5</b>	<b>84,7</b>
Kaucje	7,4	10,1
Depozyty zablokowane	32,5	49,3
Wycena instrumentów pochodnych	18,4	25,3
Pożyczki udzielone	10,2	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>113,1</b>	<b>106,7</b>

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Krótkoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>139,8</b>	<b>122,7</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	55,6	55,0
Produkcja w toku	57,1	27,5
Wyroby gotowe	20,6	30,3
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6,5	9,9
<b>Długoterminowe zapasy deweloperskie</b>	<b>121,4</b>	<b>121,1</b>
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	118,1	118,7
Produkcja w toku	1,8	1,7
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,5	0,7
<b>Zapasy deweloperskie</b>	<b>261,2</b>	<b>243,8</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>243,8</b>	<b>278,7</b>
Nakłady na budowę	33,2	29,9
Zbycie lokali	(16,8)	(45,1)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	7,1
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	1,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>261,2</b>	<b>270,6</b>

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



### 13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50 % udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.). Na mocy tej umowy spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. stała się jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,2 mln PLN. W ramach tymczasowego rozliczenia szacowany wpływ transakcji zbycia na wynik Grupy to 0,1 mln PLN. Za okres 6 miesięcy 2023 roku kończących się 30 czerwca 2023 roku spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. odnotowała zysk w wysokości 7,7 mln PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>198,9</b>	145,3	53,6	<b>125,5</b>	66,5	59,0
Należności handlowe	<b>66,4</b>	66,4	0,0	<b>54,6</b>	54,6	0,0
Należności publicznoprawne	<b>36,5</b>	0,0	36,5	<b>44,4</b>	0,0	44,4
Wakacje czynszowe	<b>6,8</b>	6,8	0,0	<b>8,0</b>	8,0	0,0
Przedpłaty	<b>12,1</b>	0,0	12,1	<b>11,4</b>	0,0	11,4
Aktywo z tytułu umów	<b>5,0</b>	0,0	5,0	<b>3,2</b>	0,0	3,2
Pozostałe należności	<b>0,2</b>	0,2	0,0	<b>0,7</b>	0,7	0,0
Pozostałe aktywa	<b>71,9</b>	71,9	0,0	<b>3,2</b>	3,2	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>1,3</b>	0,0	1,3	<b>0,6</b>	0,0	0,6
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>200,2</b>	<b>145,3</b>	<b>54,9</b>	<b>126,1</b>	<b>66,5</b>	<b>59,6</b>

Pozycja „Pozostałe aktywa” odzwierciedla należności wynikające z udziału najemców w wykonanych pracach aranżacyjnych.

	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Stan należności handlowych brutto</b>	<b>116,7</b>	<b>101,6</b>
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	(50,3)	(47,0)
<b>Stan należności handlowych netto</b>	<b>66,4</b>	<b>54,6</b>

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>47,0</b>	<b>42,3</b>
Utworzenie odpisu	5,1	3,2
Rozwiązanie odpisu	(2,8)	(1,6)
Wykorzystanie odpisu	1,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>50,3</b>	<b>43,9</b>

## 15. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(14,2)	10,8
Zmiana stanu należności	(3,7)	(13,8)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(16,1)	(3,9)
Zmiana stanu zobowiązań	(44,1)	(3,9)
Zmiana stanu rezerw	(5,9)	(3,6)
<b>Razem</b>	<b>(84,0)</b>	<b>(14,4)</b>

W ramach programu emisji obligacji, w dniu 23 maja 2023 roku, Spółka dokonała emisji obligacji serii C w kwocie 220,0 mln PLN. Jednocześnie dokonała wykupu obligacji serii A w kwocie 129,6 mln PLN oraz nabyła w celu umorzenia obligacje serii A na kwotę 30,4 mln PLN. Obligatariusze obligacji serii A, którzy złożyli zapisy na obligacje serii C, dokonali rozliczenia zakupu poprzez płatność obligacjami serii A.

## 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>12,4</b>	<b>12,4</b>
Zbycie	(4,8)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7,6</b>	<b>12,4</b>

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Krótkoterminowe zadłużenie	<b>570,3</b>	570,3	0,0	<b>567,2</b>	567,2	0,0
Kredyty	<b>517,5</b>	517,5	0,0	<b>374,7</b>	374,7	0,0
Obligacje	<b>52,5</b>	52,5	0,0	<b>192,5</b>	192,5	0,0
Pożyczki	<b>0,3</b>	0,3	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Leasing	<b>25,0</b>	25,0	0,0	<b>13,3</b>	13,3	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>0,6</b>	0,6	0,0	<b>0,5</b>	0,5	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>24,4</b>	24,4	0,0	<b>12,8</b>	12,8	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<b>165,8</b>	151,2	14,6	<b>207,0</b>	195,3	11,7
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	<b>99,6</b>	99,6	0,0	<b>149,7</b>	149,7	0,0
Kaucje otrzymane	<b>31,5</b>	31,5	0,0	<b>25,9</b>	25,9	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	<b>14,6</b>	0,0	14,6	<b>11,7</b>	0,0	11,7
Zobowiązanie z tytułu umów	<b>6,0</b>	6,0	0,0	<b>7,0</b>	7,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	<b>14,1</b>	14,1	0,0	<b>12,7</b>	12,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	<b>48,3</b>	0,0	48,3	<b>45,9</b>	0,0	45,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<b>10,4</b>	0,0	10,4	<b>3,9</b>	0,0	3,9
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	<b>4,1</b>	4,1	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>823,9</b>	<b>750,6</b>	<b>73,3</b>	<b>837,3</b>	<b>775,8</b>	<b>61,5</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Długoterminowe zadłużenie	<b>945,9</b>	945,9	0,0	<b>781,6</b>	781,6	0,0
Kredyty	<b>431,9</b>	431,9	0,0	<b>461,2</b>	461,2	0,0
Obligacje	<b>496,3</b>	496,3	0,0	<b>295,6</b>	295,6	0,0
Pożyczki	<b>17,7</b>	17,7	0,0	<b>24,8</b>	24,8	0,0
Leasing	<b>300,8</b>	300,8	0,0	<b>307,8</b>	307,8	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	<b>1,0</b>	1,0	0,0	<b>0,6</b>	0,6	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>299,8</b>	299,8	0,0	<b>307,2</b>	307,2	0,0
Pozostałe	<b>30,1</b>	30,1	0,0	<b>30,5</b>	30,5	0,0
Kaucje otrzymane	<b>25,3</b>	25,3	0,0	<b>25,9</b>	25,9	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>4,8</b>	4,8	0,0	<b>4,6</b>	4,6	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 276,8</b>	<b>1 276,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1 119,9</b>	<b>1 119,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>2 100,7</b>	<b>2 027,4</b>	<b>73,3</b>	<b>1 957,2</b>	<b>1 895,7</b>	<b>61,5</b>

## 18. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2023 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (949,4 mln PLN), obligacje korporacyjne (548,8 mln PLN) oraz pożyczki (18,0 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe oraz transakcje CAP, zabezpieczające przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

W dniu 16 maja 2023 roku Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 220 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 220 000 000 PLN. Oprocentowanie obligacji ustalono jako zmienne w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,95%. W dniu 23 maja 2023 roku Spółka wyemitowała 220 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 220 000 000 PLN.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na refinansowanie centrum logistycznego Parzniew na kwotę 28,3 mln EUR, obowiązującego do 30 czerwca 2028 roku. W dniu 30 czerwca 2023 roku spółka Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. spłaciła zobowiązania kredytowe w kwocie 17,1 mln EUR z tytułu umowy kredytów budowlanego i inwestycyjnego.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółka PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna uruchomiła kredyt budowlany w kwocie 30,2 mln EUR zgodnie z zawartą w dniu 26 października 2022 roku umową kredytu budowlanego oraz inwestycyjnego. Na dzień 30 czerwca 2023 roku łączna kwota uruchomionego kredytu to 54,9 mln EUR.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 348,8</b>	<b>1 201,2</b>
Zaciągnięcie finansowania	482,6	60,0
Odsetki naliczone	43,2	30,1
Splata kapitału	(265,7)	(14,0)
Splata odsetek	(42,5)	(23,4)
Niezrealizowane różnice kursowe	(42,6)	8,4
Konwersja kapitału na kapitał mniejszości	(7,6)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 516,2</b>	<b>1 262,3</b>

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 23,6 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 15,6 mln PLN.

## 20. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	28,9	12,5	16,4	27,8	12,5	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,4	3,0	0,4	10,1	3,0	7,1
Świadczenia pracownicze	4,7	2,2	2,5	5,0	2,2	2,8
Pozostałe	16,7	3,8	12,9	16,7	4,0	12,7
<b>Razem</b>	<b>53,7</b>	<b>21,5</b>	<b>32,2</b>	<b>59,6</b>	<b>21,7</b>	<b>37,9</b>

## 21. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</b>

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

## 22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 195,9 mln PLN.

## 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2023 roku w kwocie 129,3 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 202,8 mln PLN na 31 grudnia 2022 roku w związku z:

- ✓ poniesieniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2023 roku straty netto przypadającej jednostce dominującej w kwocie 65,3 mln PLN,
- ✓ uchwaleniem dywidendy za rok 2022 w kwocie 4,1 mln PLN,
- ✓ przeniesieniem wyniku za rok 2022 w kwocie 4,1 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 24. Przychody ze sprzedaży

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Przychody z umów z klientami	189,9	216,0	96,3	145,0
Przychody z najmu	90,4	77,6	46,7	39,6
<b>Razem przychody</b>	<b>280,3</b>	<b>293,6</b>	<b>143,0</b>	<b>184,6</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	118,3	98,6	61,3	50,1
Przychody z działalności deweloperskiej	15,6	54,9	7,6	54,9
Przychody z działalności budowlanej	125,8	123,3	62,6	68,6
Przychody z pozostałych działalności	20,6	16,8	11,5	11,0
<i>Działalność hotelowa</i>	17,6	14,5	9,6	9,5
<i>Pozostałe</i>	3,0	2,3	1,9	1,5
<b>Przychody w podziale na dobra i usługi razem</b>	<b>280,3</b>	<b>293,6</b>	<b>143,0</b>	<b>184,6</b>

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Polska</b>	<b>242,5</b>	<b>255,3</b>	<b>126,1</b>	<b>161,5</b>
<i>Najem</i>	118,3	98,6	61,3	50,1
<i>Działalność deweloperska</i>	15,6	54,9	7,6	54,9
<i>Działalność budowlana</i>	88,0	85,0	45,7	45,5
<i>Pozostała działalność</i>	20,6	16,8	11,5	11,0
<b>Niemcy</b>	<b>37,8</b>	<b>38,3</b>	<b>16,9</b>	<b>23,1</b>
<i>Działalność budowlana</i>	37,8	38,3	16,9	23,1
<b>Razem przychody</b>	<b>280,3</b>	<b>293,6</b>	<b>143,0</b>	<b>184,6</b>

## 25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Odszkodowania	0,8	0,7	0,7	0,5
Rozwiązane rezerw	5,8	5,5	5,8	5,3
Pozostałe	0,5	0,8	0,1	0,4
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,6</b>	<b>6,2</b>

## 26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	49,4	43,9	23,6	22,7
Koszty działalności deweloperskiej	14,3	45,5	7,7	45,4
Koszty działalności budowlanej	120,1	125,1	58,9	65,9
Koszty pozostałych działalności	18,8	16,3	9,3	9,4
<i>Działalność hotelowa</i>	16,4	14,3	8,2	8,3
<i>Pozostałe</i>	2,4	2,0	1,1	1,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>202,6</b>	<b>230,8</b>	<b>99,5</b>	<b>143,4</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Utworzenie rezerw	0,1	0,0	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,7	0,2	0,6	0,1
Pozostałe	1,1	1,6	0,7	1,5
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>

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

## 27. Koszty według rodzaju

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Amortyzacja	3,9	3,8	1,9	1,8
Zużycie materiałów i energii	66,7	60,0	28,2	33,1
Usługi obce	144,6	149,8	83,7	90,4
Podatki i opłaty	12,1	10,4	5,8	5,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	50,4	52,5	25,6	24,0
Pozostałe koszty rodzajowe	10,1	7,3	3,8	3,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,2	0,1	0,1	0,0
Zmiana stanu produktów	(50,9)	(23,9)	(30,7)	1,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>237,1</b>	<b>260,0</b>	<b>118,4</b>	<b>158,6</b>
Koszty administracyjne	(33,2)	(27,2)	(18,9)	(13,8)
Koszty sprzedaży	(1,3)	(2,0)	0,0	(1,4)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>202,6</b>	<b>230,8</b>	<b>99,5</b>	<b>143,4</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Przychody odsetkowe	1,6	0,6	0,1	0,3
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,4	0,1	0,1	0,1
<i>Inne odsetki</i>	1,2	0,5	0,0	0,2
Różnice kursowe	40,6	0,6	37,8	0,1
Dywidendy	0,0	0,9	0,0	0,9
Pozostałe przychody finansowe	0,5	0,0	0,0	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>42,7</b>	<b>2,1</b>	<b>37,9</b>	<b>1,3</b>

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Koszty finansowania	30,7	21,6	13,3	14,1
<i>Kredyty i pożyczki</i>	11,5	15,7	0,6	11,0
<i>Leasing</i>	6,1	5,9	3,0	3,1
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	13,1	0,0	9,7	0,0
Różnice kursowe	2,3	9,7	1,4	3,3
Pozostałe koszty finansowe	3,5	0,9	1,5	0,3
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>36,5</b>	<b>32,3</b>	<b>16,2</b>	<b>17,8</b>

W okresie 6 miesięcy 2023 roku zmniejszyła się wartość kapitalizowanych odsetek od wyemitowanych papierów wartościowych, których część zaczęto rozpoznawać w kosztach finansowych w związku z pozyskaniem kredytu inwestycyjnego.

## 29. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Podatek bieżący	(13,3)	(6,3)	(5,1)	4,8
Podatek odroczony	(18,1)	(13,4)	(25,2)	(4,1)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(30,3)</b>	<b>0,7</b>

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2023	58,8	(143,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(19,4)	1,3
<b>30 czerwca 2023 niebadane</b>	<b>39,4</b>	<b>(142,0)</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>

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 czerwca 2023 roku wartość zobowiązania to 45,9 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 17,2 mln PLN. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę spółki oddalił. Wyrok nie jest prawomocny, Zarząd spółki będzie składał skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

### 30. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	(65,3)	49,7	(58,3)	27,4
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)	(1,28)	0,97	(1,14)	0,54

### 31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 17,6 mln PLN.

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>37,0</b>	<b>29,1</b>	<b>18,9</b>	<b>14,4</b>

Rozliczone koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Koszty do Skarbu Państwa</b>	<b>13,9</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>3,6</b>

Zwiększenie kosztów finansowych w stosunku do okresu porównywalnego spowodowane jest wzrostem stóp procentowych oraz salda zadłużenia.

Zobowiązania	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>Zobowiązania do Skarbu Państwa</b>	<b>580,4</b>	<b>488,6</b>

#### Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,8	1,3	1,2	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,6	0,6	0,3	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,3	0,2	0,2
<b>Razem</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>

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

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 35 Sp. z o.o.) o saldzie na dzień bilansowy 10,2 mln PLN.

### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 września 2023 roku Pana Krzysztofa Zalewskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

W dniu 28 sierpnia 2023 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki PHN Pproperty Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą PHN Property Management Sp. z o.o.

W dniu 8 września 2023 roku Spółka zawarła z bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający dostępny limit z 50,0 mln PLN do 150,0 mln PLN.



### **34. 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 12 września 2023 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**

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 2023 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 2023 roku

	Nota	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,4	0,7
Wartości niematerialne		0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,9	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,0	0,8
Udziały w jednostkach zależnych	6	2 143,7	2 143,7
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7	696,7	688,7
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 842,8</b>	<b>2 834,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	8	4,1	2,8
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	19,5	4,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,8	0,9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>24,4</b>	<b>8,1</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 867,2</b>	<b>2 842,1</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	(14,6)	(14,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	9	(74,2)	(228,5)
Rezerwy krótkoterminowe	9	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9	(4,1)	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(93,0)</b>	<b>(242,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	9	(626,7)	(424,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	(4,1)	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	(1,8)	(2,6)
Rezerwy długoterminowe	9	(0,3)	(0,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(632,9)</b>	<b>(426,9)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(725,9)</b>	<b>(669,7)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 141,3</b>	<b>2 172,4</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	10	51,2	51,2
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	10	0,0	0,0
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe		186,3	185,8
Niepodzielone zyski zatrzymane		(27,0)	4,6
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 141,3</b>	<b>2 172,4</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 867,2</b>	<b>2 842,1</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	19,3	19,6	9,7	9,8
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(23,3)	(21,1)	(12,6)	(10,9)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	(22,7)	0,0	(21,1)	0,0
Przychody finansowe	12	46,4	23,7	14,2	14,1
Koszty finansowe	12	(36,4)	(18,5)	(20,7)	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		0,0	(1,2)	0,0	(1,2)
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>(16,7)</b>	<b>2,5</b>	<b>(30,5)</b>	<b>11,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(5,4)	(5,0)	(3,3)	(2,3)
Pozostałe przychody		0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(22,1)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(33,8)</b>	<b>9,5</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(22,1)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(33,8)</b>	<b>9,5</b>
Podatek dochodowy		(4,9)	0,1	(2,4)	(2,1)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(27,0)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(36,2)</b>	<b>7,4</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(27,0)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(36,2)</b>	<b>7,4</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN		(0,53)	(0,05)	(0,71)	0,14

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2023 roku</b>	51,2	0,0	1 930,8	185,8	4,6	2 172,4
Zysk netto za okres					(27,0)	(27,0)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					(27,0)	(27,0)
Uchwalenie dywidendy					(4,1)	(4,1)
Emisja akcji					0,0	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami				0,5	(0,5)	0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2023 roku niebadane</b>	51,2	0,0	1 930,8	186,3	(27,0)	2 141,3
<b>Stan na 1 stycznia 2022 roku</b>	51,1	0,1	1 930,8	131,6	72,7	2 186,3
Zysk netto za okres					(2,4)	(2,4)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					(2,4)	(2,4)
Uchwalenie dywidendy					(18,5)	(18,5)
Emisja akcji					0,0	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	0,1	(0,1)		54,2	(54,2)	0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2022 roku niebadane</b>	51,2	0,0	1 930,8	185,8	(2,4)	2 165,4

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2022 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(22,1)</b>	<b>(2,5)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>10,4</b>	<b>(6,3)</b>
Amortyzacja	0,3	0,4
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	22,8	0,0
Różnice kursowe netto	1,8	(0,6)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(30,3)	(23,2)
Koszty finansowania	33,9	17,7
Zmiana kapitału obrotowego	(2,3)	(1,5)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	(0,3)
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	(15,8)	1,2
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(8,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0,2	0,0
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	68,7	27,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	5,2	1,8
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	(0,2)
Pożyczki	(76,5)	(75,9)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(46,7)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki	0,9	62,4
Emisja obligacji	189,6	0,0
Kredyty i pożyczki	(19,2)	(7,2)
Spłata obligacji	(129,6)	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,2)	0,0
Koszty finansowania	(27,5)	(13,5)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>14,0</b>	<b>41,7</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(13,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(13,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,9</b>	<b>14,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>0,8</b>	<b>0,3</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 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku, przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku i dnia 30 czerwca 2022 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 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku, które nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 68,6 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszt odsetek od obligacji w kwocie ok. 56,3 mln PLN – płatności w ciągu roku od dnia bilansowego;
- ✓ kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 21,4 mln PLN z limitem w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 31 października 2023 roku. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN;

W ramach programu emisji obligacji, w dniu 23 maja 2023 roku, Spółka dokonała emisji 220.000 obligacji serii C w kwocie 220,0 mln PLN w celu przede wszystkim refinansowania obligacji serii A. Wyemitowane obligacje finansują działalność całej Grupy Kapitałowej, stąd przepływy powinny być analizowane z perspektywy Grupy PHN, a te zostały omówione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo, Spółka 8 września 2023 roku podpisała umowę zwiększenia kredytu obrotowego w rachunku bieżącym o 100,0 mln PLN.

Dodatkowo, Spółka posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec czerwca 2023 roku wyniosło 545 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę emisje obligacji serii B oraz serii C, a także biorąc pod uwagę bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji, Zarząd dopuszcza w dającej się przewidzieć przyszłości zwiększenie wykorzystania Programu Emisji Obligacji.

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

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 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 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 2022 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.

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2023 niebadane	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2022 zbadane	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2022
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0
Dalmor S.A.	3,3	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	3,3
PHN SPV 12 Sp. z o. o.	5,6	0,0	0,0	5,6	0,0	0,6	5,0
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 Hotel Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Property Management Sp. z o.o. (dawniej PHN Property Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.)	0,0	22,0	(22,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	9,4	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	9,4
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.	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,4	0,6
„DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA 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 Sp. z o.o.	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 Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o.	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
PHN Młoda Białoleka Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Kolejowa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SKYSAWA Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Zielony Miostów Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>2 143,7</b>	<b>22,0</b>	<b>(22,0)</b>	<b>2 143,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2 142,6</b>

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku doszło do podwyższenia kapitału zakładowego w spółce PHN Property Management Sp. z o.o. (dawniej PHN Property Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.). W wyniku dokonanej analizy wartości godziwej aktywów netto spółek zależnych Spółka dokonała odpisów aktualizujących na kwotę 22,0 mln PLN.

Łączne saldo odpisu aktualizującego udziały na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 60,2 mln PLN.



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia
	2022 niebadane			2021 zbadane			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 Sp. z o.o. (dawniej 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 Miłośców 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>

## 7. Pozostałe aktywa finansowe

Zmiana stanu nabytych obligacji i udzielonych pożyczek	Rok zakończony	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>693,1</b>	<b>609,9</b>
Udzielenie pożyczki, nabycie obligacji	76,6	76,0
Odsetki naliczone	30,4	23,1
Splata kapitału	(57,0)	(27,7)
Splata odsetek	(6,9)	(1,8)
Różnice kursowe	(1,9)	0,7
Subrogacja	(10,0)	0,0
Wycena do wartości godziwej	15,7	0,0
Utrata wartości, oczekiwane straty kredytowe	0,0	(1,2)
Kompensata	(23,8)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>716,2</b>	<b>679,0</b>

Nabyte obligacje i pożyczki udzielone	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
	niebadane	zbadane
<b>Długoterminowe</b>	<b>696,7</b>	<b>688,7</b>
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	121,9	99,3
Obligacje i pożyczki wyceniane zamortyzowanym kosztem	574,8	589,4
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>19,5</b>	<b>4,4</b>
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	0,0	4,4
Pożyczki wyceniane zamortyzowanym kosztem	19,5	0,0
<b>Razem</b>	<b>716,2</b>	<b>693,1</b>

Łączne saldo odpisu aktualizującego wartość pożyczek wynosi 8,7 mln PLN.

## 8. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	4,1	3,5	0,6	2,8	2,1	0,7
<i>Należności handlowe</i>	3,5	3,5	0,0	2,1	2,1	0,0
<i>Pozostałe rozliczenia międzyokresowe</i>	0,5	0,0	0,5	0,7	0,0	0,7
<i>Należności publicznoprawne</i>	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>4,1</b>	<b>3,5</b>	<b>0,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,7</b>

## 9. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	74,2	74,2	0,0	228,5	228,5	0,0
<i>Kredyty</i>	21,4	21,4	0,0	35,9	35,9	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
<i>Obligacje</i>	52,6	52,6	0,0	192,5	192,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14,6	13,0	1,6	14,2	11,6	2,6
<i>Zobowiązania handlowe</i>	3,7	3,7	0,0	3,8	3,8	0,0
<i>Zobowiązania publicznoprawne</i>	1,6	0,0	1,6	2,6	0,0	2,6
<i>Zobowiązania pracownicze</i>	7,5	7,5	0,0	6,1	6,1	0,0
<i>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,8	1,8	0,0	1,7	1,7	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Zobowiązanie z tytułu dywidendy	4,1	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>93,0</b>	<b>91,3</b>	<b>1,7</b>	<b>242,8</b>	<b>240,1</b>	<b>2,7</b>

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2023 niebadane			31 grudnia 2022 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	626,7	626,7	0,0	424,0	424,0	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Pożyczki</i>	129,8	129,8	0,0	128,4	128,4	0,0
<i>Obligacje</i>	496,3	496,3	0,0	295,6	295,6	0,0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,1	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1,8	1,8	0,0	2,6	2,6	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>632,9</b>	<b>628,5</b>	<b>4,4</b>	<b>429,9</b>	<b>426,6</b>	<b>0,3</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>725,9</b>	<b>719,8</b>	<b>6,1</b>	<b>669,7</b>	<b>666,7</b>	<b>3,0</b>

## 10. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2023 niebadane	31 grudnia 2022 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 217 313</b>	<b>51 217 313</b>

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku 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 (27,0) mln PLN tworząca niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2023 roku składa się w całości ze straty bieżącego okresu.

## **14. Zobowiązania warunkowe**

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## **15. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 28 lipca 2023 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 września 2023 roku Pana Krzysztofa Zalewskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

W dniu 28 sierpnia 2023 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki PHN Pproperty Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą PHN Property Management Sp. z o.o.

W dniu 8 września 2023 roku Spółka zawarła z bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający dostępny limit z 50,0 mln PLN do 150,0 mln PLN.

## 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 12 września 2023 roku.

---

**Szczepan Barszczewski**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**

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 ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 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 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej ok. 3,7 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 Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej 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 Grupy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. przedstawiono w poniższej tabeli.

#### O Grupie Kapitałowej 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>• Katowice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Łódź</li> <li>• Poznań</li> <li>• Atrakcyjne lokalizacje zapewniające efektywność</li> </ul>
JAK?	“+”	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Współpraca z podmiotami zewnętrznymi</li> <li>• Współpraca ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa</li> <li>• Prowadzenie inwestycji dla podmiotów zewnętrznych</li> <li>• 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>	



### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 30 czerwca 2023 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 699,4 mln PLN. Portfel obejmował 15 nieruchomości o wartości godziwej 174,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

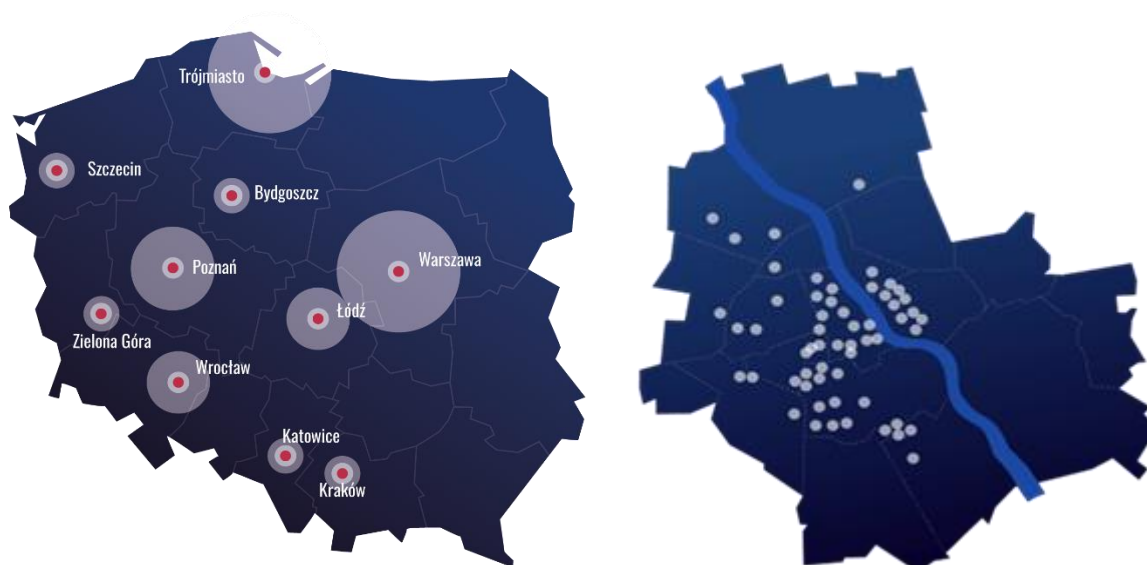
Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 101,1 mln PLN\*.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	41 nieruchomości o wartości godziwej 2 643,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	38 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 234,7 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	55 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) 669,1 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	17 nieruchomości o wartości godziwej 34,1 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

\* Wartość godziwa nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16; nieruchomość Regent Warsaw Hotel pokazana w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów

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





## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

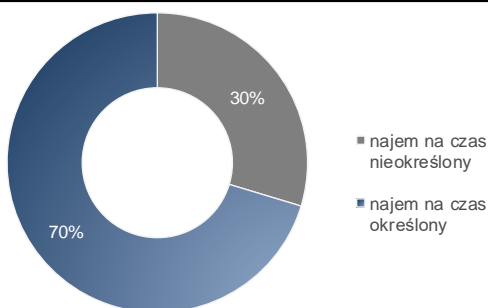
Na dzień 30 czerwca 2023 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 476 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2023 roku wyniósł 20,1% (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 ok. 286 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 10,9%.

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

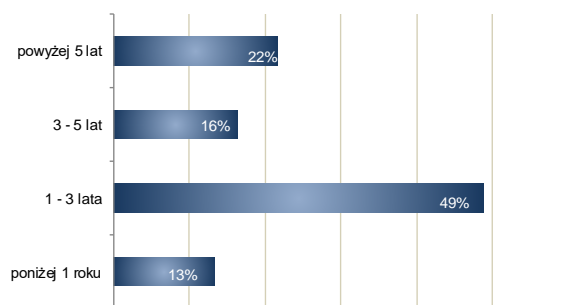
Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2022 roku wyniósł 24,2% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia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

**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 2023 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 68,9 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 94 nieruchomości o wartości godziwej 2 411,2 mln PLN (wartość godziwa nie obejmuje nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy).

### 3.1 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Grupa zbyła nieruchomość przy ul. Łowickiej w Warszawie. Grupa sprzedała także udziały w spółce, do której należy nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie logistyczne.

### 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. W pierwszej połowie 2023 roku kontynuowane były 2 projekty deweloperskie, których sprzedaż była prowadzona od czerwca 2020 roku – KOLEJ NA 19 przy ulicy Kolejowej w Warszawie i inwestycji Osiedle ŁAN przy ulicy Zatorskiej we Wrocławiu. W 2023 roku prowadzona jest nadal sprzedaż mieszkań w inwestycji Młoda Białota w Warszawie.

## 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 pozostałą – 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 Brwinowie 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 2021 roku spółka z Grupy stała się wraz z Polskim Holdingiem Hotelowym właścicielem warszawskiego Hotelu Regent. Grupa prowadzi działalność hotelową w Hotelu Alf w Krakowie należącym do spółki Chemobudowa - Kraków.

#### 4.4 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

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

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

### 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### 5.1 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych

	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	Zmiana
Przychody operacyjne	280,3	293,6	-4,5%
Koszty operacyjne	(202,6)	(230,8)	-12,2%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>77,7</b>	<b>62,8</b>	<b>23,7%</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(34,5)	(29,2)	18,2%
<b>Zysk netto ze sprzedaży</b>	<b>43,2</b>	<b>33,6</b>	<b>28,6%</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(92,8)	60,5	-253,4%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>(46,1)</b>	<b>97,7</b>	<b>-147,2%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>(67,3)</b>	<b>47,8</b>	<b>-241,0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(42,3)</b>	<b>101,5</b>	<b>-141,7%</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,2</b>	<b>37,1</b>	<b>19,1%</b>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(43,1)	7,7	-659,7%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(73,5)	(58,7)	25,2%
Przyływy pieniężne z działalności finansowej	154,8	9,2	1582,6%

#### 5.2 Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Aktywa</b>	<b>4 650,8</b>	<b>4 584,80</b>	<b>1,4%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 132,1</b>	<b>4 213,20</b>	<b>-1,9%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	3 699,4	3 735,30	-1,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	187,5	201,9	-7,1%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>511,2</b>	<b>359,2</b>	<b>42,3%</b>
Zapasy deweloperskie	139,8	122,7	13,9%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa i podatek dochodowy	200,2	126,1	58,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	171,2	110,4	55,1%
<b>Pasywa</b>	<b>4 650,8</b>	<b>4 584,80</b>	<b>1,4%</b>
Kapitał własny	2 354,4	2 424,70	-2,9%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>-2 296,4</b>	<b>-2 160,10</b>	<b>6,3%</b>
Zobowiązania długoterminowe	-1 440,3	-1 284,9	12,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	-856,1	-875,2	-2,2%
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 354,4</b>	<b>2 424,70</b>	<b>-2,9%</b>

### 5.3 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Marża brutto [1]	27,7%	21,4%	29,4%
Rentowność operacyjna [2]	15,8%	12,6%	24,8%
Rentowność majątku ogółem [3]	1,0%	0,8%	25,0%
Rentowność kapitałów własnych [4]	1,9%	1,5%	33,3%

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźniki marży brutto i rentowności operacyjnej w okresie 6 miesięcy 2023 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 27,7% i 15,8% i w porównaniu do ubiegłego roku uległy polepszeniu z uwagi na wyższy wynik segmentu najmu. Wskaźniki rentowności majątku ogółem i kapitałów własnych w pierwszym półroczu 2023 roku kształtowały się na poziomie 1,0% i 1,9 % i uległy polepszeniu.

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki płynności</b>			
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,1	0,1	47,9%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,4	0,3	44,6%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,6	0,4	49,3%

[5] [Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne]/Zobowiązania krótkoterminowe

[6] [Aktywa obrotowe – Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 30 czerwca 2023 roku utrzymują się na podobnym poziomie do wskaźników na dzień 31 grudnia 2022 roku.

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki ogólnego zadłużenia</b>			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [8]	49,4%	47,1%	4,8%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [9]	50,6%	52,9%	-4,3%

[8] [Aktywa -kapitały własne]/Aktywa

[9] Kapitały własne/Aktywa

Wskaźniki ogólnego zadłużenia i wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 30 czerwca 2023 roku kształtowały się na zbliżonym poziomie do stanu na koniec 2022 roku i wyniosły odpowiednio 49,4 % i 50,6 %.

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 2023	31 grudnia 2022	Zmiana
<b>Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)</b>			
Wskaźnik zadłużenia [10]	36,9%	34,5%	6,7%
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [11]	4,9	5,4	-9,3%

[10] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[11] Niezabezpieczone aktywa/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2023 roku kształtował się na poziomie 36,9%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,9.

#### Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	1H2023	1H2022
Przychody ze sprzedaży	280,3	293,6
Koszty działalności	(202,6)	(230,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>77,7</b>	<b>62,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(34,5)	(29,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>43,2</b>	<b>33,6</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(92,2)	60,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,3)	(1,6)
Pozostałe przychody	7,1	7,0
Pozostałe koszty	(1,9)	(1,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(46,1)</b>	<b>97,7</b>
Amortyzacja	3,9	3,8
<b>EBITDA</b>	<b>(42,3)</b>	<b>101,5</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,2</b>	<b>37,1</b>

EBITDA z najmu	1H2023	1H2022
Przychody ze sprzedaży	118,3	98,6
Koszty działalności	(49,5)	(43,9)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>68,8</b>	<b>54,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,7)	(18,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>47,1</b>	<b>35,8</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(92,2)	60,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,0)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,6	5,9
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(47,6)</b>	<b>100,6</b>
Amortyzacja	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>(47,6)</b>	<b>100,6</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>44,6</b>	<b>34,9</b>

EBITDA w segmencie najem w okresie pierwszego półrocza 2023 roku wyniosła -47,6 mln PLN i była niższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Skorygowana EBITDA wyniosła 44,6 mln PLN i jest wyższa o 9,7 mln PLN względem pierwszego półrocza 2022 roku.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

EBITDA na działalności deweloperskiej	1H2023	1H2022
Przychody ze sprzedaży	15,6	54,9
Koszty działalności	(14,3)	(45,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,3</b>	<b>9,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,1)	(1,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,8)</b>	<b>8,4</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe przychody	5,5	0,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(1,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>4,6</b>	<b>7,3</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4,6</b>	<b>7,3</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,7)</b>	<b>8,4</b>

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpoznanie wyniku z działalności deweloperskiej jest przekazanie gotowych lokali mieszkalnych nabywcom. W pierwszym półroczu 2023 roku przekazano lokale z inwestycji: Insta 21 – 2 szt. oraz Młoda Białoleka I – 29 szt. W analogicznym okresie roku poprzedniego Grupa była w procesie przekazywania lokali w inwestycji: VIS A VIS Wola. EBITDA w pierwszym półroczu 2023 roku w segmencie działalności deweloperskiej wyniosła 4,6 mln PLN i jest niższa o 2,7 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła -0,7 mln PLN i jest niższa o 9,1 mln PLN względem pierwszego półrocza 2022 roku.

EBITDA na działalności budowlanej	1H2023	1H2022
Przychody ze sprzedaży	125,8	123,3
Koszty działalności	(120,0)	(125,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,8</b>	<b>(1,8)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,9)	(3,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,4)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,0	0,00
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,3)	(0,1)
Pozostałe przychody	0,8	1,0
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,5)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>2,3</b>	<b>5,0</b>
Amortyzacja	0,7	0,9
<b>EBITDA</b>	<b>3,0</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>2,5</b>	<b>(3,9)</b>

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A. EBITDA w segmencie działalność budowlana wyniosła 3,0 mln PLN i jest wyższa o 7,1 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 2,5 mln PLN i jest wyższa o 6,4 mln PLN względem pierwszego półrocza 2022 roku.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>	<b>1H2023</b>	<b>1H2022</b>
Przychody ze sprzedaży	20,6	16,8
Koszty działalności	(18,8)	(16,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,5)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	(0,1)
Pozostałe przychody	0,2	0,0
Pozostałe koszty	(0,6)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>1,1</b>	<b>(0,1)</b>
Amortyzacja	2,5	2,5
<b>EBITDA</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, prowadzenia mariny jachtowej oraz usług inwestorstwa zastępczego. Skorygowana EBITDA w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosła 3,6 mln PLN i była wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego o 1,2 mln PLN.

<b>Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>1H2023</b>	<b>1H2022</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,5)	(5,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,2)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,1
Pozostałe koszty	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,1)</b>
Amortyzacja	0,7	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(4,7)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(4,7)</b>

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w analizowanym okresie miały wpływ koszty jednostki dominującej pełniącej rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

#### 5.4 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## 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. Grupa Kapitałowa prowadzi także projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty zrealizowane
<p><b>Osiedle Olimpijczyk I, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi zakończono budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczyła na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 8,6 tys. mkw. W marcu 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Wszystkie lokale zostały sprzedane i przekazane nabywcom.</p>	<p><b>INTRACO Prime, Stawki 2 (Warszawa)</b></p> <p>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 tys. mkw. Budynek posiada 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. W marcu 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku. Zostały zakończone roboty aranżacyjne na dwóch wynajętych kondygnacjach. Trwa komercjalizacja pozostałych kondygnacji budynku.</p>
3. Projekty zrealizowane	4. Projekty zrealizowane
<p><b>INSTA 21, Instalatorów 21 (Warszawa)</b></p> <p>W październiku 2022 r. zakończono prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla budynku. Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinną dostarczyła na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4 tys. mkw. oraz 3 lokale usługowe o powierzchni PUU ok. 150 mkw. Wszystkie lokale zostały sprzedane oraz przekazane nabywcom.</p>	<p><b>Młoda Białołęka I, Geodezyjna 72 (Warszawa)</b></p> <p>W sierpniu 2022 r. zakończono prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynków. Inwestycja dostarczyła na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9,7 tys. mkw. oraz jeden lokal usługowy o powierzchni PUU ok. 100 mkw. Trwa sprzedaż ostatnich mieszkań dostępnych w pierwszym etapie inwestycji. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29,5 tys. mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p><b>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, zakończono prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 34,5 tys. 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. 9,9 tys. mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowi zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 24.670 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, w czerwcu 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku B. Zakończono prace aranżacyjne w budynku A oraz przekazano go najemcy. Trwają ostatnie prace w zakresie aranżacji powierzchni najmu w budynku.</p>	<p><b>KOLEJ NA 19, Kolejowa 19 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 rozpoczęto inwestycję mieszkaniową, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7,2 tys. mkw. oraz 1 lokal usługowy o powierzchni PUU ok. 120 mkw. W czerwcu 2022 r. podpisano umowę z generalnym wykonawcą robót. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż produktów deweloperskich.</p>
7. Projekty w realizacji	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>OSIEDLE ŁAN, Zatorska (Wrocław)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu rozpoczęto realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycji dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 8,1 tys. mkw. oraz 7 lokali usługowych o powierzchni PUU ok. 900 mkw. W czerwcu 2022 r. podpisano umowę z generalnym wykonawcą robót. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż produktów deweloperskich. Prace projektowe w zakresie II etapu będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie), co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.</p>	<p><b>Młoda Białołęka II, Geodezyjna 72 (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. 10,7 tys. mkw. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. 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 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy 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 ok. 46 apartamentów o powierzchni PUM ok. 2,3 tys. mkw. i PUU ok. 184,02 tys. mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego studium zabudowy m. st. Warszawy. W marcu br. uzyskiwano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. 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 tys. mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych.</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. 600 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33 tys. mkw., w tym w I etapie ok. 170 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9,5 tys. mkw. W grudniu 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Łężyca (Zielona Góra)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Zielonej Górze, w dzielnicy Łężyca planowana jest realizacja czterech etapów zabudowy mieszkaniowej czterokondygnacyjnej. Pierwszy etap dostarczy ok. 59 lokali mieszkalnych. Łącznie w czterech etapach planowanych jest ok. 430 lokali mieszkalnych. Trwa projektowanie inwestycji.</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 tys. mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. W kwietniu br. uzyskano pozwolenie na budowę. Pozwolenie nie jest prawomocne.</p>
15. Projekty w przygotowaniu	16. Projekty w przygotowaniu
<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 tys. mkw. W marcu br. uzyskano zamienne pozwolenia na budowę. Zakończono proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w sierpniu 2023 r.</p>	<p><b>Klimeckiego I (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 i PUU ok. 8 tys. mkw. W grudniu 2022 r. uzyskano pozwolenie na budowę.</p>

**Kluczowe projekty deweloperskie mieszkaniowe realizowane przez Grupę Kapitałową**

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie dwa projekty mieszkaniowe - jeden w Warszawie (KOLEJ NA 19) i jeden we Wrocławiu (OSIEDLE ŁAN), które łącznie dostarczą na rynek 320 mieszkań, a także jeden zakończony projekt w Warszawie (MŁODA BIAŁOŁĘKA I), w którym trwa sprzedaż produktów deweloperskich. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty m.in. w Warszawie, Bydgoszczy oraz w Łodzi.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów deweloperskich	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
<b>ZAKOŃCZONE</b>					
Młoda Białoleka I	Warszawa	174	155	9 715	PnU otrzymane 3Q2022 (w trakcie przekazywania lokali nabywcom)
INSTA 21	Warszawa	87	87	4 000	PnU otrzymane 4Q 2022 (przekazano wszystkie lokale nabywcom i rozliczono inwestycję)
Olimpijczyk I	Łódź	166	166	8 640	PnU otrzymane 1Q2022 (przekazano wszystkie lokale nabywcom i rozliczono inwestycję)
<b>W REALIZACJI</b>					
KOLEJ NA 19	Warszawa	148	24	7 236	PnU planowane 3Q 2024
Osiedle ŁAN	Wrocław	172	1	8 132	PnU planowane 1Q 2024
<b>PLANOWANE</b>					
Olimpijczyk II	Łódź	132	-	8 000	-
Młoda Białoleka II	Warszawa	181	-	10 670	-
Jana Pawła II 34	Warszawa	46	-	2 457	-
Klimeckiego	Kraków	120	-	8 185	-
Nakielska 53 I etap	Bydgoszcz	170	-	9 540	-
<b>RAZEM</b>		<b>1 396</b>		<b>76 575</b>	

## Kluczowe projekty biurowe realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa zakończyła realizację projektu biurowego klasy A tj. INTRACO Prime w Warszawie przy ul. Stawki 2. Zakończono prace aranżacyjne w budynku A kompleksu SKYSAWA położonego w Warszawie przy Rondzie ONZ. Trwają prace wykończeniowe i aranżacyjne budynku B. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie (VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia) i w Gdyni (MARINA by PHN przy ul. Hryniewickiego).

Projekt	Miasto	GLA (mkw.)	Obłożenie	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia
<b>ZAKOŃCZONE</b>					
INTRACO Prime	Warszawa	13 000	70%	1Q 2020	2Q 2022
SKYSAWA I	Warszawa	9 877	100%	2Q 2019	2Q 2023
<b>RAZEM</b>		<b>22 877</b>			
<b>W REALIZACJI (aranżacje)</b>					
SKYSAWA II	Warszawa	24 648	100%	2Q 2019	3Q 2023
<b>RAZEM</b>		<b>24 648</b>	<b>100%</b>		
<b>PLANOWANE</b>					
MARINA BY PHN	Gdynia	27 000	-	-	-
VENA	Warszawa	15 400	-	-	-
<b>RAZEM</b>		<b>42 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 2023 roku oraz 6 miesięcy 2022 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 2023 roku oraz 6 miesięcy 2022 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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2023 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

Wartość jednostkowa lub łączna postępowania, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 czerwca 2023 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.

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2023 roku

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 czerwca 2023 roku wartość zobowiązania to 45,9 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 17,2 mln PLN. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę spółki oddalił. Wyrok nie jest prawomocny, Zarząd spółki będzie składał skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

## 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 rocznym za 2022 w nocie nr 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2022 rok w nocie nr 9.

## 10. Pozostałe informacje

### 10.1 Dywidendy

W dniu 29 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 8 w sprawie podziału zysku za rok 2022, ustaliło dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy postanowiło, że:

- 1) zysk netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w kwocie 4 501 267,96 PLN, zostanie podzielony w następujący sposób:
  - kwota 4 097 385,04 PLN przeznaczona zostanie na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki,
  - kwota 403 882,92 PLN przeznaczona zostanie na kapitał zapasowy,
- 2) kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosi 0,08 PLN.

W dywidendzie uczestniczyło 51 217 313 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 18 sierpnia 2023 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2023 roku.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

**Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 12 września 2023 roku i 24 maja 2023 roku**

	12 września 2023 roku		24 maja 2023 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
<b>RAZEM</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 217 313</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 16 maja 2023 roku PHN S.A. powziął informację o wpłynięciu do Spółki zawiadomienia (dalej „Zawiadomienie”) od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego Allianz Polska S.A. (dalej „Zawiadamiający”), zarządzającego Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej „Allianz OFE”), sporządzonego na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) w związku z art. 87 ust. 1 pkt 2b Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, że w dniu 12 maja 2023 r. w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej „Drugi Allianz OFE”) w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz OFE, udział w ogólnej liczbie głosów Spółki na rachunkach Allianz OFE wynosił powyżej 5%. Zgodnie z otrzymanym Zawiadomieniem, przed likwidacją Drugiego Allianz OFE łączny stan na rachunkach Allianz OFE i Drugi Allianz OFE wynosił 5.102.442 akcji Spółki, co stanowiło łącznie 9,96% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do wykonywania 5.102.442 głosów stanowiących 9,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 5.102.442 akcji, stanowiących 9,96% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 5.102.442 głosów z akcji stanowiących 9,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. O powyższym PHN S.A. poinformował w Raporcie bieżącym nr 4/2023 z dnia 16 maja 2023 roku.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 czerwca 2023 roku do dnia 11 września 2023 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 6 miesięcy 2023 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

**10.6 Istotne wydarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 28 lipca 2023 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 września 2023 roku Pana Krzysztofa Zalewskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

W dniu 28 sierpnia 2023 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki PHN Pproperty Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą PHN Property Management Sp. z o.o.

W dniu 8 września 2023 roku Spółka zawarła z bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym podwyższający dostępny limit z 50,0 mln PLN do 150,0 mln PLN.

## D. Oświadczenie Zarządu

### W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego 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 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport śródroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 września 2023 roku.

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Adam Lesiński**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Krzysztof Zalewski**  
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