



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 dane przekształcone	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	263,2	265,2	57,9	59,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51,8	20,6	11,4	4,6
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	43,8	(9,0)	9,6	(2,0)
IV. Zysk (strata) netto	33,2	(12,6)	7,3	(2,8)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49,7	75,5	10,9	17,0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(234,2)	(73,4)	(51,5)	(16,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7,9)	(26,5)	(1,7)	(6,0)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(192,4)	(24,4)	(42,3)	(5,5)
	Stan na 30 czerwca 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone	Stan na 30 czerwca 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone
IX. Aktywa	4 186,8	4 179,0	926,1	905,6
X. Zobowiązania długoterminowe	1 352,8	1 483,8	299,2	321,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	485,2	367,1	107,3	79,5
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 327,4	2 299,8	514,8	498,4
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,0	11,3	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 192 295	51 051 249	51 192 295	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,68	1,39	0,15	0,30
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	45,46	45,04	10,06	9,76

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 dane przekształcone	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 dane przekształcone
I. Przychody operacyjne	19,7	19,5	4,3	4,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3,8)	(29,9)	(0,8)	(6,7)
III. Zysk (strata) brutto	(7,2)	(26,8)	(1,6)	(6,0)
IV. Zysk (strata) netto	(5,8)	(26,7)	(1,3)	(6,0)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,3)	(7,8)	(0,5)	(1,8)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(129,1)	(12,4)	(28,4)	(2,8)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7,4)	(3,5)	(1,6)	(0,8)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(138,8)	(23,7)	(30,5)	(5,3)
	Stan na 30 czerwca 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone	Stan na 30 czerwca 2021	Stan na 31 grudnia 2020 dane przekształcone
IX. Aktywa	2 730,4	2 731,7	604,0	591,9
X. Zobowiązania długoterminowe	591,5	571,4	130,8	123,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	31,1	30,8	6,9	6,7
XII. Kapitał własny	2 107,8	2 129,5	466,2	461,5
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,0	11,3	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 192 295	51 051 249	51 192 295	51 051 249
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,11)	0,16	(0,02)	0,03
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	41,17	41,71	9,11	9,04

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2021 roku: 4,5208 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 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 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku: 4,5472 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku: 4,4413 PLN/EUR

**Spis treści**

<b>Wybrane dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>Wybrane jednostkowe dane finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>6</b>
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 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku .....	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 .....	12
6. Założenie kontynuacji działalności .....	13
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	13
8. Korekta błędów .....	13
9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	15
10. Nieruchomości inwestycyjne .....	16
11. Rzeczowe aktywa trwałe .....	17
12. Pozostałe aktywa trwałe .....	17
13. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	18
14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	18
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	18
16. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	19
17. Struktura zobowiązań .....	19
18. Zadłużenie .....	19
19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską .....	20
20. Rezerwy .....	20
21. Kapitał podstawowy .....	20
22. Kapitał zapasowy .....	20
23. Pozostałe kapitały rezerwowe .....	21
24. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	21
25. Przychody z działalności operacyjnej .....	21
26. Koszty działalności operacyjnej .....	22
27. Koszty według rodzaju .....	22
28. Przychody i koszty finansowe .....	23
29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	23
30. Zysk na jedną akcję .....	24
31. Pozycje warunkowe .....	24
32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	24
33. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	25
34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej .....	25
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>27</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2021 roku .....	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 .....	30

3.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	30
4.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	31
5.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	31
6.	Udziały w jednostkach zależnych .....	31
7.	Pozostałe aktywa finansowe.....	32
8.	Struktura należności .....	32
9.	Struktura zobowiązań .....	33
10.	Kapitał podstawowy.....	33
11.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	33
12.	Przychody i koszty finansowe .....	33
13.	Niepodzielony wynik finansowy .....	33
14.	Zobowiązania warunkowe .....	33
15.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	34
16.	Oświadczenia Zarządu Jednostki .....	34
<b>C.</b>	<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>36</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	36
1.1	O Grupie kapitałowej.....	36
2.	Struktura Grupy Kapitałowej .....	37
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej.....	38
3.1	Akwizycje i dezinwestycje .....	39
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie.....	39
4.	Działalność Grupy Kapitałowej.....	40
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	40
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	40
4.3	Rynek hotelowy .....	41
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	41
5.1	Główne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe i operacyjne.....	41
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	42
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	43
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	46
5.5	Wskaźniki zadłużenia .....	46
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	46
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	49
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanimi na innych warunkach niż rynkowe .....	49
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami .....	49
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	49
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	49
10.	Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy .....	50
11.	Pozostałe informacje.....	51
11.1	Dywidendy .....	51
11.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	52
11.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	52
11.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	52
11.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	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 2021 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 2021 roku

	Nota	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020 dane przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	10	3 384,1	3 268,8
Rzeczowe aktywa trwałe	11	209,2	93,6
Wartości niematerialne		10,8	10,9
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		41,5	40,1
Długoterminowe aktywa finansowe		46,8	52,7
Pozostałe aktywa trwałe	12	9,8	12,2
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>3 702,2</b>	<b>3 478,3</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	13	85,9	99,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	94,7	91,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	1,9	1,9
Krótkoterminowe aktywa finansowe		0,1	0,1
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		18,4	24,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		283,6	476,0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>484,6</b>	<b>692,8</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	-	7,9
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 186,8</b>	<b>4 179,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(186,5)	(164,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(191,8)	(45,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(1,4)	(17,7)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17	(22,2)	(79,8)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(16,8)	(3,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(48,6)	(56,3)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17	(17,9)	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(485,2)</b>	<b>(367,1)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	17	(965,1)	(1 108,3)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(291,5)	(265,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(70,3)	(77,3)
Rezerwy długoterminowe	20	(21,1)	(29,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(4,8)	(3,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(1 352,8)</b>	<b>(1 483,8)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(1 838,0)</b>	<b>(1 850,9)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 348,8</b>	<b>2 328,1</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	21	51,1	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany		0,1	0,0
Kapitał zapasowy	22	2 062,3	2 070,4
Pozostałe kapitały rezerwowe	23	6,7	5,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	24	207,2	173,4
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 327,4</b>	<b>2 299,8</b>
Udziały niekontrolujące		21,4	28,3
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 348,8</b>	<b>2 328,1</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>4 186,8</b>	<b>4 179,0</b>

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 całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	25	94,3	92,8	47,0	46,2
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(41,0)	(41,6)	(20,4)	(20,6)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>53,3</b>	<b>51,2</b>	<b>26,6</b>	<b>25,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	25	86,8	84,3	8,1	5,8
Koszty działalności deweloperskiej	26	(56,2)	(70,2)	(2,5)	(5,1)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>30,6</b>	<b>14,1</b>	<b>5,6</b>	<b>0,7</b>
Przychody z działalności budowlanej	25	75,0	83,7	38,1	46,6
Koszty działalności budowlanej	26	(68,2)	(78,7)	(35,1)	(43,8)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>		<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>
Przychody z pozostałej działalności	25	7,1	4,4	4,8	2,1
Koszty pozostałej działalności	26	(12,7)	(7,4)	(5,6)	(4,1)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(5,6)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(2,0)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(27,0)	(24,9)	(13,3)	(12,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	10	(20,2)	(21,2)	(30,9)	(66,0)
Zysk/strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		5,4	0,0	0,0	0,0
Pozostałe przychody	25	18,5	10,3	14,9	9,0
Pozostałe koszty	26	(10,0)	(10,9)	(1,3)	(7,1)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>51,8</b>	<b>20,6</b>	<b>3,8</b>	<b>(49,6)</b>
Przychody finansowe	28	12,5	1,4	18,0	9,1
Koszty finansowe	28	(20,5)	(35,2)	(13,7)	(7,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	4,2	0,0	(0,2)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>43,8</b>	<b>(9,0)</b>	<b>8,1</b>	<b>(48,0)</b>
Podatek dochodowy	29	(10,6)	(3,6)	(2,9)	4,5
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>33,2</b>	<b>(12,6)</b>	<b>5,2</b>	<b>(43,5)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>33,2</b>	<b>(12,6)</b>	<b>5,2</b>	<b>(43,5)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		2,0	0,1	1,9	0,2
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych		(0,3)	0,6	(2,2)	(1,3)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>34,9</b>	<b>(11,9)</b>	<b>4,9</b>	<b>(44,6)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		34,9	(12,3)	6,0	(42,8)
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,7)	(0,3)	(0,8)	(0,7)
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		36,6	(11,6)	5,7	(43,9)
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,7)	(0,3)	(0,8)	(0,7)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	0,68	(0,24)	0,12	(0,84)

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 2021 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 2021 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 2021 roku</b>		<b>51,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 070,4</b>	<b>5,0</b>	<b>144,1</b>	<b>2 270,5</b>	<b>28,6</b>	<b>2 299,1</b>
Korekta błędu	8					29,3	29,3	(0,3)	29,0
<b>Stan na 1 stycznia 2021 roku po korektach</b>		<b>51,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 070,4</b>	<b>5,0</b>	<b>173,4</b>	<b>2 299,8</b>	<b>28,3</b>	<b>2 328,1</b>
Zysk netto za okres						34,9	34,9	(1,7)	33,2
Pozostałe całkowite dochody					1,7		1,7		1,7
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>34,9</b>	<b>36,6</b>	<b>(1,7)</b>	<b>34,9</b>
Emisja akcji	21	0,1	0,1	1,8		6,9	8,9	(5,2)	3,7
Uchwalenie dywidendy	24					(17,9)	(17,9)		(17,9)
Transfer pomiędzy kapitałami				(9,9)		9,9	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2021 roku</b>		<b>51,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2 062,3</b>	<b>6,7</b>	<b>207,2</b>	<b>2 327,4</b>	<b>21,4</b>	<b>2 348,8</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>		<b>46,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2 048,2</b>	<b>3,1</b>	<b>148,7</b>	<b>2 251,0</b>	<b>31,5</b>	<b>2 282,5</b>
Korekta błędu						3,5	3,5		3,5
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku po korektach</b>		<b>46,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2 048,2</b>	<b>3,1</b>	<b>152,2</b>	<b>2 254,5</b>	<b>31,5</b>	<b>2 286,0</b>
Zysk netto za okres						(12,3)	(12,3)	(0,3)	(12,6)
Pozostałe całkowite dochody					0,7		0,7		0,7
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(11,6)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(11,9)</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego						0,2	0,2	(0,2)	0,0
Rejestracja emisji akcji		4,2	(4,2)				0,0		0,0
Wypłata dywidendy						(27,6)	(27,6)		(27,6)
Transfer pomiędzy kapitałami				22,3		(22,3)	0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2020 roku</b>		<b>51,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 070,5</b>	<b>3,8</b>	<b>90,2</b>	<b>2 215,5</b>	<b>31,0</b>	<b>2 246,5</b>

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 2021 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone	
		30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>43,8</b>	<b>(9,0)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>5,9</b>	<b>84,5</b>
Amortyzacja		2,9	2,0
Rozliczenie kosztów aranżacji		3,9	4,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		14,3	21,2
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		2,7	0,1
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		0,0	(4,2)
Różnice kursowe netto		(12,9)	22,1
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		0,0	(1,9)
Koszty finansowania		18,0	13,1
Zmiana kapitału obrotowego	15	(29,1)	43,4
Podatek dochodowy zapłacony		(6,1)	(4,8)
Zmiana salda rachunków: powierniczych, depozytów, kaucji		12,1	(14,4)
Inne korekty		0,1	3,4
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>49,7</b>	<b>75,5</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>16,9</b>	<b>1,2</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		13,3	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,0	0,6
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,0	0,6
Dopłaty do kapitału udziałowców mniejszościowych		3,6	0,0
<b>Wyływy razem</b>		<b>(251,1)</b>	<b>(74,6)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(117,5)	(74,2)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(133,6)	(0,4)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(234,2)</b>	<b>(73,4)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>35,1</b>	<b>6,3</b>
Kredyty		35,1	6,3
<b>Wyływy razem</b>		<b>(43,0)</b>	<b>(32,8)</b>
Kredyty		(17,1)	(10,8)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(11,3)	(1,2)
Koszty finansowania		(14,6)	(20,5)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,0	(0,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(7,9)</b>	<b>(26,5)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(192,4)</b>	<b>(24,4)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>(192,4)</b>	<b>(24,4)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>476,0</b>	<b>193,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>283,6</b>	<b>168,7</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 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 2021 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 52 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

### 2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 5 lutego 2021 roku spółka zależna Jednostki Dominującej - PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „PHN PM”) zawarła z syndykiem masy upadłości „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości, funkcjonującej pod nazwą handlową „Regent Warsaw Hotel” (dalej „ZCP”).

W ramach zakupu ZCP spółka PHN PM nabyła m.in. nieruchomość zabudowaną budynkiem hotelowym oraz inne nieistotne jednostkowo składniki aktywów takie jak zapasy, należności handlowe, które zostały wykazane łącznie w poniższej tabeli jako pozostałe aktywa. PHN PM nie nabyła istotnych zobowiązań. Ponadto w ramach nabycia ZCP, spółka PHN PM nabyła prawa do umów funkcjonujących w ramach ZCP, które ze względu na swój charakter nie przedstawiają istotnej wartości godziwej i nie zostały w związku z tym ujęte jako element nabywanych składników aktywów. W ocenie Spółki ZCP stanowi przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 3 Połączenia jednostek.

Ostateczne rozliczenie nabycia	Wartości godziwe na dzień nabycia (w mln PLN)
<b>Nabywane aktywa</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	130,3
Pozostałe aktywa	2,6
<b>Razem aktywa</b>	<b>132,9</b>
<b>Nabywane zobowiązania</b>	-
<b>Razem zobowiązania</b>	-
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>132,9</b>
<b>Cena nabycia</b>	<b>132,9</b>

### 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 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku - nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki.

W związku z utrzymującymi się zagrożeniami i skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 i wpływu pandemii COVID-19 Spółka podjęła działania mające zminimalizować jej negatywny wpływ na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii. Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczać negatywne skutki dla Spółki i jej działalności, co pozwala na wprowadzanie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

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 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 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:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 3 „Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 37: „Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- „Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020” (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: „Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości” (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,

- Zmiany do MSR 8: „Definicja wartości szacunkowych” (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 16: „Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021” (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12: „Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji” (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku i nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2  
Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:
  - praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,
  - zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,
  - przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka;
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie MSSF 9;
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”: Ulgi w opłatach leasingowych związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki. Biorąc pod uwagę dobrą sytuację Spółki w zakresie płynności (bardzo wysokie saldo środków pieniężnych, dodatnie przepływy z działalności operacyjnej), oraz portfel zamówień o znacznej wysokości, Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

## 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. Korekta błędów

1. Grupa skorygowała wycenę nieruchomości inwestycyjnych w budowie, dla których nie można wiarygodnie ocenić wartości godziwej. Obecnie, te nieruchomości inwestycyjne w budowie Grupa wycenia według kosztu historycznego.
2. Grupa skorygowała wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych o naliczone przychody z tytułu leasingu operacyjnego (wakacje czynszowe), które równoległe były ujmowane jako oddzielny składnik aktywów.
3. Grupa dokonała korekty wartości zawyżonego odpisu z tytułu aktualizacji wartości należności handlowych.
4. Grupa skorygowała prezentację rachunków zabezpieczających oraz depozytów, kaucji od kontrahentów, które nie mogą być wykorzystywane w celu bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym.
5. Grupa skorygowała prezentację wyceny walutowej, w wyniku zmiany, wycena sald wyrażonych w walucie obcej prezentowana jest w ramach przychodów/ kosztów finansowych.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	31 grudnia 2020	1	2	3	4	5	31 grudnia 2020 przekształcony
Nieruchomości inwestycyjne	3 234,6	48,0	(13,8)	-	-	-	3 268,8
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49,5	(9,1)	-	(0,3)	-	-	40,1
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	52,7	-	52,7
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>3 400,8</b>	<b>38,9</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>52,7</b>	-	<b>3 478,3</b>
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	89,5	-	-	1,6	-	-	91,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	528,7	-	-	-	(52,7)	-	476,0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>743,9</b>	-	-	<b>1,6</b>	<b>(52,7)</b>	-	<b>692,8</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 152,6</b>	<b>38,9</b>	<b>(13,8)</b>	<b>1,3</b>	-	-	<b>4 179,0</b>
Wynik finansowy	44,6	23,7	0,5	1,3	-	-	70,1
Zyski zatrzymane	99,8	15,2	(11,7)	-	-	-	103,3
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>2 299,1</b>	<b>38,9</b>	<b>(11,2)</b>	<b>1,3</b>	-	-	<b>2 328,1</b>
Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego	(79,9)	-	2,6	-	-	-	(77,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(1 486,4)</b>	-	<b>2,6</b>	-	-	-	<b>(1 483,8)</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>4 152,6</b>	<b>38,9</b>	<b>(13,8)</b>	<b>1,3</b>	-	-	<b>4 179,0</b>

6 miesięcy zakończonych	30 czerwca 2020	1	2	3	4	5	30 czerwca 2020 przekształcony
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(59,7)	15,8	-	-	-	22,7	(21,2)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(17,9)</b>	<b>15,8</b>	-	-	-	<b>22,7</b>	<b>20,6</b>
Przychody finansowe	7,1	-	-	-	-	(5,7)	1,4
Koszty finansowe	(18,2)	-	-	-	-	(17,0)	(35,2)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>(24,8)</b>	<b>15,8</b>	-	-	-	-	<b>(9,0)</b>
Podatek dochodowy	(0,6)	(3,0)	-	-	-	-	(3,6)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(25,4)</b>	<b>12,8</b>	-	-	-	-	<b>(12,6)</b>

3 miesiące zakończonych	30 czerwca 2020	1	2	3	4	5	30 czerwca 2020 przekształcony
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(70,6)	14,4	-	-	-	(9,8)	(66,0)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(54,2)</b>	<b>14,4</b>	-	-	-	<b>(9,8)</b>	<b>(49,6)</b>
Przychody finansowe	1,1	-	-	-	-	8,0	9,1
Koszty finansowe	(9,1)	-	-	-	-	1,8	(7,3)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>(62,4)</b>	<b>14,4</b>	-	-	-	-	<b>(48,0)</b>
Podatek dochodowy	7,4	(2,9)	-	-	-	-	4,5
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(55,0)</b>	<b>11,5</b>	-	-	-	-	<b>(43,5)</b>

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

## 9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

### Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (niebadane) i na dzień 30 czerwca 2021 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody	94,3	86,8	75,0	7,1		<b>263,2</b>
Koszty działalności	(41,0)	(56,2)	(68,2)	(12,7)		<b>(178,1)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>53,3</b>	<b>30,6</b>	<b>6,8</b>	<b>(5,6)</b>		<b>85,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,6)	(1,3)	(3,5)	(0,3)	(5,3)	<b>(27,0)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(20,2)					<b>(20,2)</b>
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4					<b>5,4</b>
Pozostałe przychody	4,7	8,6	4,1	0,3	0,8	<b>18,5</b>
Pozostałe koszty	(7,2)	(1,9)	(0,4)	(0,1)	(0,4)	<b>(10,0)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>19,4</b>	<b>36,0</b>	<b>7,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>51,8</b>
Przychody finansowe	12,5		0,0			<b>12,5</b>
Koszty finansowe	(19,7)	(0,1)	(0,2)	(0,4)	(0,1)	<b>(20,5)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					-	-
Podatek dochodowy	(4,7)	(6,8)	(1,3)	1,2	1,0	<b>(10,6)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>7,5</b>	<b>29,1</b>	<b>5,5</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>33,2</b>
Aktywa segmentu	3 706,1	138,9	52,7	152,7	136,4	<b>4 186,8</b>
Zobowiązania segmentu	1 045,2	67,1	68,6	38,3	618,8	<b>1 838,0</b>
Nakłady inwestycyjne	117,5					<b>117,5</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,8	1,6	0,4	<b>2,9</b>

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2020 roku (niebadane, dane przekształcone)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody	92,8	84,3	83,7	4,4		<b>265,2</b>
Koszty działalności	(41,6)	(70,2)	(78,7)	(7,4)		<b>(197,9)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>51,2</b>	<b>14,1</b>	<b>5,0</b>	<b>(3,0)</b>		<b>67,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,9)	(1,1)	(3,3)	(1,1)	(5,5)	<b>(24,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(21,2)					<b>(21,2)</b>
Pozostałe przychody	9,0	0,3	0,9		0,1	<b>10,3</b>
Pozostałe koszty	(5,9)	(0,7)	(2,8)		(1,5)	<b>(10,9)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>19,2</b>	<b>12,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,9)</b>	<b>20,6</b>
Przychody finansowe	1,0		0,4			<b>1,4</b>
Koszty finansowe	(35,1)		(0,1)			<b>(35,2)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					4,2	<b>4,2</b>
Podatek dochodowy	(2,5)	(2,4)	0,0	0,8	0,5	<b>(3,6)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>(17,4)</b>	<b>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(12,6)</b>
Aktywa segmentu	3 596,4	183,5	63,1	60,6	275,4	<b>4 179,0</b>
Zobowiązania segmentu	998,6	159,9	84,6	7,0	600,8	<b>1 850,9</b>
Nakłady inwestycyjne	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>66,7</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,7	0,7	0,5	<b>2,0</b>

## 10. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>3 268,8</b>	<b>2 941,6</b>
Nabywanie nieruchomości inwestycyjnych	1,8	16,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	115,7	50,7
Rozliczenie kosztów aranżacji	(3,9)	(4,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(20,2)	(21,2)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	31,6	0,5
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(22,1)	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(1,3)	(2,0)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	13,7	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 384,1</b>	<b>2 981,1</b>

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku.



W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	94,3	92,8
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(41,0)	(41,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(20,2)	(21,2)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,4	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	13,3	0,0
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(7,9)	0,0
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>38,5</b>	<b>30,0</b>

### Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie, odpowiednio: I półrocze 2021: 112 mln PLN, I półrocze 2020: 42,8 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2021: 3,7mln mln PLN, I półrocze 2020: 7,9 mln PLN,

### Zakup nieruchomości

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

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>93,6</b>	<b>90,6</b>
Nabycie	133,5	1,5
Amortyzacja	(2,8)	(1,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(2,7)	(0,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	1,3	2,0
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(13,7)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>209,2</b>	<b>91,7</b>

## 12. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 czerwca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
Wakacje czynszowe	5,8	8,1
Kaucje przekazane	2,4	3,7
Pozostałe	1,6	0,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>9,8</b>	<b>12,2</b>

### 13. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
Grunty	36,9	24,4
Produkcja w toku	48,8	74,5
Wyroby gotowe	0,2	0,2
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>85,9</b>	<b>99,1</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>99,1</b>	<b>247,6</b>
Nakłady na budowę	35,6	43,9
Zbycie lokali	(70,9)	(70,2)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	22,1	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>85,9</b>	<b>221,3</b>

### 14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2021 niebadane			31 grudnia 2020 zbadane dane przekształcone		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>94,7</b>	39,4	55,3	<b>91,1</b>	50,1	41,0
Należności handlowe	<b>29,9</b>	29,9	0,0	<b>37,6</b>	37,6	0,0
Należności publicznoprawne	<b>27,0</b>	0,0	27,0	<b>25,2</b>	0,0	25,2
Wakacje czynszowe	<b>5,6</b>	5,6	0,0	<b>6,6</b>	6,6	0,0
Aktywa z tytułu rozliczenia przychodów i przedpłaty	<b>3,2</b>	0,0	3,2	<b>11,1</b>	0,0	11,1
Aktywo z tytułu umów	<b>4,0</b>	0,0	4,0	<b>4,7</b>	0,0	4,7
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<b>12,8</b>	0,0	12,8	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Kaucje przekazane	<b>2,4</b>	2,4	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Pozostałe należności	<b>1,5</b>	1,5	0,0	<b>3,9</b>	3,9	0,0
Pozostałe zapasy	<b>8,3</b>	0,0	8,3	<b>2,0</b>	2,0	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>1,9</b>	0,0	1,9	<b>1,9</b>	0,0	1,9
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>96,6</b>	<b>39,4</b>	<b>57,2</b>	<b>93,0</b>	<b>50,1</b>	<b>42,9</b>

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

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
Zmiana stanu zapasów	29,0	26,2
Zmiana stanu należności	(12,7)	(27,1)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	2,4	1,1
Zmiana stanu zobowiązań	(39,5)	41,9
Zmiana stanu rezerw	(8,3)	1,3
<b>Razem</b>	<b>(29,1)</b>	<b>43,4</b>

## 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2021			31 grudnia 2020		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i obligacje	191,8	191,8	0,0	45,1	45,1	0,0
Leasing	1,4	1,4	0,0	17,7	17,7	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,5	0,5	0,0	0,4	0,4	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	0,9	0,9	0,0	17,3	17,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	186,5	177,8	8,7	164,3	150,9	13,4
Zobowiązania handlowe	112,7	112,7	0,0	93,5	93,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	8,5	8,5	0,0	0,2	0,2	0,0
Depozyty najemców	16,3	16,3	0,0	16,1	16,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	8,4	0,0	8,4	11,2	0,0	11,2
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	26,3	26,3	0,0	26,3	26,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązanie z tytułu umów	0,3	0,0	0,3	2,2	0,0	2,2
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14,0	14,0	0,0	14,8	14,8	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16,8	0,0	16,8	3,9	0,0	3,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	22,2	0,0	22,2	79,8	0,0	79,8
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17,9	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>436,6</b>	<b>388,9</b>	<b>47,7</b>	<b>310,8</b>	<b>213,7</b>	<b>97,1</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i obligacje	965,1	965,1	0,0	1 108,3	1 108,3	0,0
Leasing	291,5	291,5	0,0	265,5	265,5	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,6	0,6	0,0	0,6	0,6	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	290,9	290,9	0,0	264,9	264,9	0,0
Pozostałe	4,8	4,8	0,0	3,3	3,3	0,0
Depozyty najemców	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,9	0,9	0,0	3,2	3,2	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3,9	3,9	0,0	0,1	0,1	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 261,4</b>	<b>1 261,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 377,1</b>	<b>1 377,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 698,0</b>	<b>1 650,3</b>	<b>47,7</b>	<b>1 687,9</b>	<b>1 590,8</b>	<b>97,1</b>

Zmiany zobowiązań z tytułu leasingów spowodowane są zmianami stawek użytkowania wieczystego oraz zakupem nowych nieruchomości.

## 18. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2021 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (636,2 mln PLN), pożyczki (36,1 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne (484,6 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku Grupa zaciągnęła pożyczki w kwocie 35,1 mln PLN. Kwota 1,6 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 9 czerwca 2020. Data spłaty to 31.12.2022. Kwota 33,5 mln PLN została zaciągnięta zgodnie z umową pożyczki z dnia 21 stycznia 2021. Data spłaty to 31.12.2028. Pożyczki oprocentowane są stawką WIBOR 1M+2,6% i nie są zabezpieczone.

Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Ponadto w 2021 roku Grupa zawarła transakcję CAP, zabezpieczającą przed wzrostem oprocentowania powyżej poziomu określonego w umowie.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 153,4</b>	<b>706,4</b>
Zaciągnięcie finansowania	35,1	6,3
Odsetki naliczone	15,2	7,9
Splata kapitału	(17,1)	(10,8)
Splata odsetek	(14,6)	(10,0)
Niezrealizowane różnice kursowe	(15,1)	22,4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 156,9</b>	<b>722,2</b>

## 19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2021 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 50,9 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2021 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 86,8 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2020 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 120,1 mln PLN.

## 20. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2021 niebadane			31 grudnia 2020 badane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	26,6	11,3	15,3	26,7	11,4	15,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	16,8	6,6	10,2	23,8	14,9	8,9
Świadczenia pracownicze	3,0	1,5	1,5	3,8	1,5	2,3
Pozostałe	23,3	1,7	21,6	31,4	1,6	29,8
<b>Razem</b>	<b>69,7</b>	<b>21,1</b>	<b>48,6</b>	<b>85,7</b>	<b>29,4</b>	<b>56,3</b>

## 21. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	51 051 249
Emisja akcji	141 046	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>51 192 295</b>	<b>51 051 249</b>

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

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

## 22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 930,8 mln PLN,
- ✓ podziału zysku w kwocie 131,5 mln PLN.

### 23. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 30 czerwca 2021 roku pozostałe kapitały rezerwowe wzrosły do poziomu 6,7 mln PLN w porównaniu do 5,0 mln PLN na dzień 31.12.2020 roku w związku z:

- ✓ ujęciem różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych w kwocie (0,3) mln PLN
- ✓ wyceną instrumentów zabezpieczających w kwocie 2,0 mln PLN

### 24. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2021 roku w kwocie 207,2 mln PLN zwiększyły się z poziomu 173,4 mln PLN na 31 grudnia 2020 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2021 roku zysku netto przypadającego jednostce dominującej w kwocie 34,9 mln PLN
- ✓ zmianą struktury udziału niekontrolującego w kwocie 6,9 mln PLN
- ✓ przeniesieniem kwoty 9,9 mln PLN z kapitału zapasowego na poczet przyszłej wypłaty dywidendy
- ✓ uchwaleniem dywidendy za rok 2020 w kwocie 17,9 mln PLN.

### 25. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Przychody z najmu	94,3	92,8	47,0	46,2
Przychody z działalności deweloperskiej	86,8	84,3	8,1	5,8
Przychody z działalności budowlanej	75,0	83,7	38,1	46,6
Przychody z pozostałych działalności	7,1	4,4	4,8	2,1
<i>Działalność hotelowa</i>	3,6	2,0	2,1	0,6
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	1,2	0,2	1,2	0,2
<i>Pozostałe</i>	2,3	2,2	1,5	1,3
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>263,2</b>	<b>265,2</b>	<b>98,0</b>	<b>100,7</b>

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,1	0,4	0,1	0,4
Odszkodowania	0,4	7,4	0,3	7,2
Aktualizacja wartości należności i pozostałych aktywów	7,1	1,1	4,9	0,9
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,6	0,4	0,4	0,0
Rozwiązane pozostałych rezerw	9,2	0,4	8,8	0,3
Pozostałe	1,1	0,6	0,4	0,2
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>18,5</b>	<b>10,3</b>	<b>14,9</b>	<b>9,0</b>

## 26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	41,0	41,6	20,4	20,6
Koszty działalności deweloperskiej	56,2	70,2	2,5	5,1
Koszty działalności budowlanej	68,2	78,7	35,1	43,8
Koszty pozostałych działalności	12,7	7,4	5,6	4,1
<i>Działalność hotelowa</i>	10,0	4,1	4,5	2,3
<i>Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)</i>	0,6	0,6	0,3	0,3
<i>Pozostałe</i>	2,1	2,7	0,8	1,5
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>178,1</b>	<b>197,9</b>	<b>63,6</b>	<b>73,6</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Aktualizacja wartości należności/ aktywów niefinansowych	4,7	7,3	1,0	4,3
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,8	0,0	0,8
Aktualizacja wartości zapasów	0,3	0,1	0,3	0,1
Darowizny	0,0	1,3	0,0	1,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,2	0,0	0,1
Odszkodowania i kary	0,2	0,4	0,0	0,3
Pozostałe	4,8	0,8	0,0	0,2
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>10,0</b>	<b>10,9</b>	<b>1,3</b>	<b>7,1</b>

## 27. Koszty według rodzaju

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Amortyzacja	2,9	2,0	0,6	1,2
Zużycie materiałów i energii	42,6	34,7	15,6	17,2
Usługi obce	106,3	116,7	54,4	51,4
Podatki i opłaty	9,1	10,7	5,2	5,2
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	45,0	39,7	22,9	20,6
Pozostałe koszty rodzajowe	3,1	1,8	1,7	0,8
Zmiana stanu produktów	(3,9)	17,2	(23,5)	(10,2)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>205,1</b>	<b>222,8</b>	<b>76,9</b>	<b>86,2</b>
Koszty administracyjne	(25,4)	(23,4)	(12,5)	(12,0)
Koszty sprzedaży	(1,6)	(1,5)	(0,8)	(0,6)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>178,1</b>	<b>197,9</b>	<b>63,6</b>	<b>73,6</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Przychody odsetkowe	1,8	1,4	0,1	0,7
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,6	0,1	0,1
<i>Inne odsetki</i>	1,7	0,8	0,0	0,6
Zyski ze sprzedaży inwestycji finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
Różnice kursowe	10,7	0,0	17,9	8,4
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>12,5</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>9,1</b>

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Koszty finansowania	19,7	13,8	10,6	6,0
<i>Kredyty i pożyczki</i>	7,7	6,8	4,2	3,5
<i>Leasing</i>	4,4	5,3	2,6	2,5
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	7,6	1,7	3,8	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,8	2,3	0,7
Różnice kursowe	0,0	20,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,8	0,6	0,8	0,6
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>20,5</b>	<b>35,2</b>	<b>13,7</b>	<b>7,3</b>

## 29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
Podatek bieżący	(19,0)	(6,8)	(1,6)	(4,6)
Podatek odroczony	8,4	3,2	(1,3)	9,1
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>4,5</b>

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

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2020 (dane przekształcone)	46,1	(51,3)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	4,6	(1,4)
<b>30 czerwca 2020 niebadane</b>	<b>50,7</b>	<b>(52,7)</b>

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważył wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji

bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

### 30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane dane przekształcone
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	34,9	(12,3)	6,0	(42,8)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,0	51,2	51,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,68	(0,24)	0,12	(0,84)

### 31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

#### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 36,1 mln PLN. Warunki pożyczek opisano w nocie 18.

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>22,5</b>	<b>43,8</b>	<b>8,7</b>	<b>24,4</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,4	1,6	0,7	1,0
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,8	0,5	0,5	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,4	0,3	0,2	0,1
<b>Razem</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.



### **33. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 6 lipca 2021 roku została zawiązana spółka PHN SPV 35 Sp. z o.o.

### **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 15 września 2021 roku.

---

**Tomasz Górnicki**

Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Tomasz Sztonyk**

Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Michał Duda**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

---

**Teresa Żołądek**

Osoba, której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2021 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 2021 roku

	Nota	30 czerwca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,2	1,3
Wartości niematerialne		0,4	0,5
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5,0	2,8
Udziały w jednostkach zależnych	6	2 077,5	2 070,0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7	484,9	354,3
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 569,0</b>	<b>2 428,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	8	6,1	6,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,1
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	27,1	29,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		128,1	266,9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>161,4</b>	<b>302,8</b>
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 730,4</b>	<b>2 731,7</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	(12,1)	(15,0)
Krótkoterminowe zadłużenie	9	(1,0)	(15,4)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,0)	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	9	(0,1)	(0,4)
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9	(17,9)	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(31,1)</b>	<b>(30,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	9	(584,1)	(568,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	(3,6)	(2,7)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	(3,4)	0,0
Rezerwy długoterminowe	9	(0,4)	(0,4)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(591,5)</b>	<b>(571,4)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(622,6)</b>	<b>(602,2)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 107,8</b>	<b>2 129,5</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	10	51,1	51,0
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	10	0,1	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 930,8	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe		131,6	141,5
Niepodzielony wynik finansowy		(5,8)	8,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 107,8</b>	<b>2 129,5</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 730,4</b>	<b>2 731,7</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	19,7	19,5	9,9	9,7
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(18,9)	(16,3)	(9,7)	(8,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	0,0	(26,2)	0,0	(41,2)
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>0,8</b>	<b>(23,0)</b>	<b>0,2</b>	<b>(40,3)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(5,2)	(5,5)	(2,5)	(2,3)
Pozostałe przychody		0,7	0,1	0,0	0,1
Pozostałe koszty		(0,1)	(1,5)	0,0	(0,8)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(3,8)</b>	<b>(29,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(43,3)</b>
Przychody finansowe	12	6,3	4,9	2,9	0,6
Koszty finansowe	12	(9,7)	(1,8)	(5,2)	0,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(7,2)</b>	<b>(26,8)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(42,7)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(5,8)</b>	<b>(26,7)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(42,9)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(5,8)</b>	<b>(26,7)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(42,9)</b>

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN		(0,11)	(0,52)	(0,07)	(0,84)
---	--	--------	--------	--------	--------

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2021 roku</b>		51,0	0,0	1 929,0	141,5	8,0	<b>2 129,5</b>
Zysk netto za okres						(5,8)	<b>(5,8)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>						(5,8)	<b>(5,8)</b>
Uchwalenie dywidendy						(17,9)	<b>(17,9)</b>
Emisja akcji		0,1	0,1	1,8			<b>2,0</b>
Transfer pomiędzy kapitałami					(9,9)	9,9	<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2021 roku niebadane</b>		<b>51,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1 930,8</b>	<b>131,6</b>	<b>(5,8)</b>	<b>2 107,8</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>		46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	<b>2 148,6</b>
Zysk netto za okres						(26,7)	<b>(26,7)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>						(26,7)	<b>(26,7)</b>
Wyplata dywidendy						(27,6)	<b>(27,6)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami		4,2	(4,2)		22,3	(22,3)	
<b>Stan na 30 czerwca 2020 roku niebadane</b>		<b>51,0</b>	<b>-</b>	<b>1 929,0</b>	<b>141,5</b>	<b>(27,2)</b>	<b>2 094,3</b>

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku**

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2021 niebadane	30 czerwca 2020 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(26,8)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>4,9</b>	<b>19,0</b>
Amortyzacja	0,6	0,5
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych i pozostałe zyski/straty z działalności inwestycyjnej	0,0	26,6
Różnice kursowe netto	0,4	(0,5)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(5,5)	(4,1)
Koszty finansowania	8,8	1,4
Zmiana kapitału obrotowego	0,5	(4,6)
Podatek dochodowy zapłacony	0,1	(0,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(7,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>45,8</b>	<b>53,9</b>
Sprzedaż obligacji/splata pożyczek	45,5	50,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	0,3	3,3
<b>Wypływy razem</b>	<b>(174,9)</b>	<b>(66,3)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	(0,3)
Pożyczki	(169,0)	(66,0)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(5,5)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(129,1)</b>	<b>(12,4)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Emisja akcji i innych papierów wartościowych	0,0	0,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(3,5)</b>
Kredyty	0,0	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,1)	(0,1)
Koszty finansowania	(7,3)	(3,4)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(3,5)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(138,8)</b>	<b>(23,7)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(138,8)</b>	<b>(23,7)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>266,9</b>	<b>34,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>128,1</b>	<b>10,3</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 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku, przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku i dnia 30 czerwca 2020 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 2021 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku, które nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na założenie kontynuacji działalności Spółki.

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 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 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 notcie 6 w Sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 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 centralnej. Zarząd ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

#### 6. Udziały w jednostkach zależnych

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych.

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2020 niebadane	Nabycie/ Dopłaty	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2019 zbadane	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2019
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 674,7		(25,9)	1 700,6		0,4	46,7	1 653,5
Dalmor S.A.	2,7			2,7				2,7
PHN SPV 12 Sp. z o.o. (dawniej PHN SPV 12 PHN K Sp. z o.o. S.K.A.)	4,0		(0,1)	4,1			(0,1)	4,2
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0			58,0				58,0
PHN Property Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.	0,1			0,1				0,1
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	10,5			10,5		10,0		0,5
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	13,5		(0,2)	13,7				13,7
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	0,1			0,1				0,1
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	0,1			0,1				0,1
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A.	10,4			10,4		10,4		0,0
PHN K Sp. z o.o.	170,3			170,3		170,3		0,0
PHN INSTA 21 Sp. z o.o. (dawniej Ordona 2 Sp. z o.o.)	0,0			0,0				0,0
PHN Prymasa sp. z o.o.	0,0			0,0				0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0			50,0		50,0		0,0
<b>Razem</b>	<b>1 994,4</b>		<b>(26,2)</b>	<b>2 020,6</b>		<b>241,1</b>	<b>46,6</b>	<b>1 732,9</b>

## 7. Pozostałe aktywa finansowe

Nabyte obligacje i pożyczki udzielone	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Obligacje i pożyczki wyceniane w wartości godziwej	227,2	126,0
Obligacje i pożyczki wyceniane amortyzowanym kosztem	284,8	257,7
<b>Razem</b>	<b>512,0</b>	<b>383,7</b>

## 8. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2021 niebadane			31 grudnia 2020 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	6,1	4,5	1,6	6,4	5,8	0,6
Należności handlowe	4,5	4,5	0,0	5,8	5,8	0,0
Przedpłaty	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1,5	0,0	1,5	0,5	0,0	0,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>6,2</b>	<b>4,5</b>	<b>1,7</b>	<b>6,5</b>	<b>5,8</b>	<b>0,7</b>



## 9. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2021 niebadane			31 grudnia 2020 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	1,0	1,0	0,0	15,4	15,4	0,0
Kredyty	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Obligacje	0,9	0,9	0,0	15,3	15,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12,1	10,8	1,3	15,0	13,4	1,6
Zobowiązania handlowe	2,0	2,0	0,0	2,5	2,5	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	1,3	0,0	1,3	1,6	0,0	1,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8,6	8,6	0,0	10,8	10,8	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,1	0,0	0,1	0,4	0,0	0,4
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17,9	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>31,1</b>	<b>29,7</b>	<b>1,4</b>	<b>30,8</b>	<b>28,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	584,1	584,1	0,0	568,3	568,3	0,0
Leasing floty samochodowej	0,4	0,4	0,0	0,6	0,6	0,0
Pożyczki	100,0	100,0	0,0	98,6	98,6	0,0
Obligacje	483,7	483,7	0,0	469,1	469,1	0,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,6	3,6	0,0	2,7	2,7	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3,4	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>591,5</b>	<b>591,1</b>	<b>0,4</b>	<b>571,4</b>	<b>571,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>622,6</b>	<b>620,8</b>	<b>1,8</b>	<b>602,2</b>	<b>599,8</b>	<b>2,4</b>

## 10. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2021 niebadane	31 grudnia 2020 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	51 051 249
Emisja akcji	141 046	0
<b>Liczba akcji na koniec okresu, w tym:</b>	<b>51 192 295</b>	<b>51 051 249</b>
<b>Niezarejestrowany kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>91 721</b>	<b>0</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.

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 wyemitowanych w grudniu 2020 roku.

## 13. Niepodzielony wynik finansowy

Na kwotę (5,8) mln PLN tworzącą niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2021 roku składa się w całości ze straty bieżącego okresu.

## 14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## 15. Zdarzenia po dniu bilansowym

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie odnotowała żadnych istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

## 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 15 września 2021 roku.

---

**Tomasz Górnicki**

Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Piotr Przednowek**

Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

**Tomasz Sztonyk**

Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Michał Duda**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

---

**Teresa Żołądek**

Osoba, której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

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

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2021 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 157 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 285,3 mln PLN (wartość godziwa nie uwzględnia MSSF 16). Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

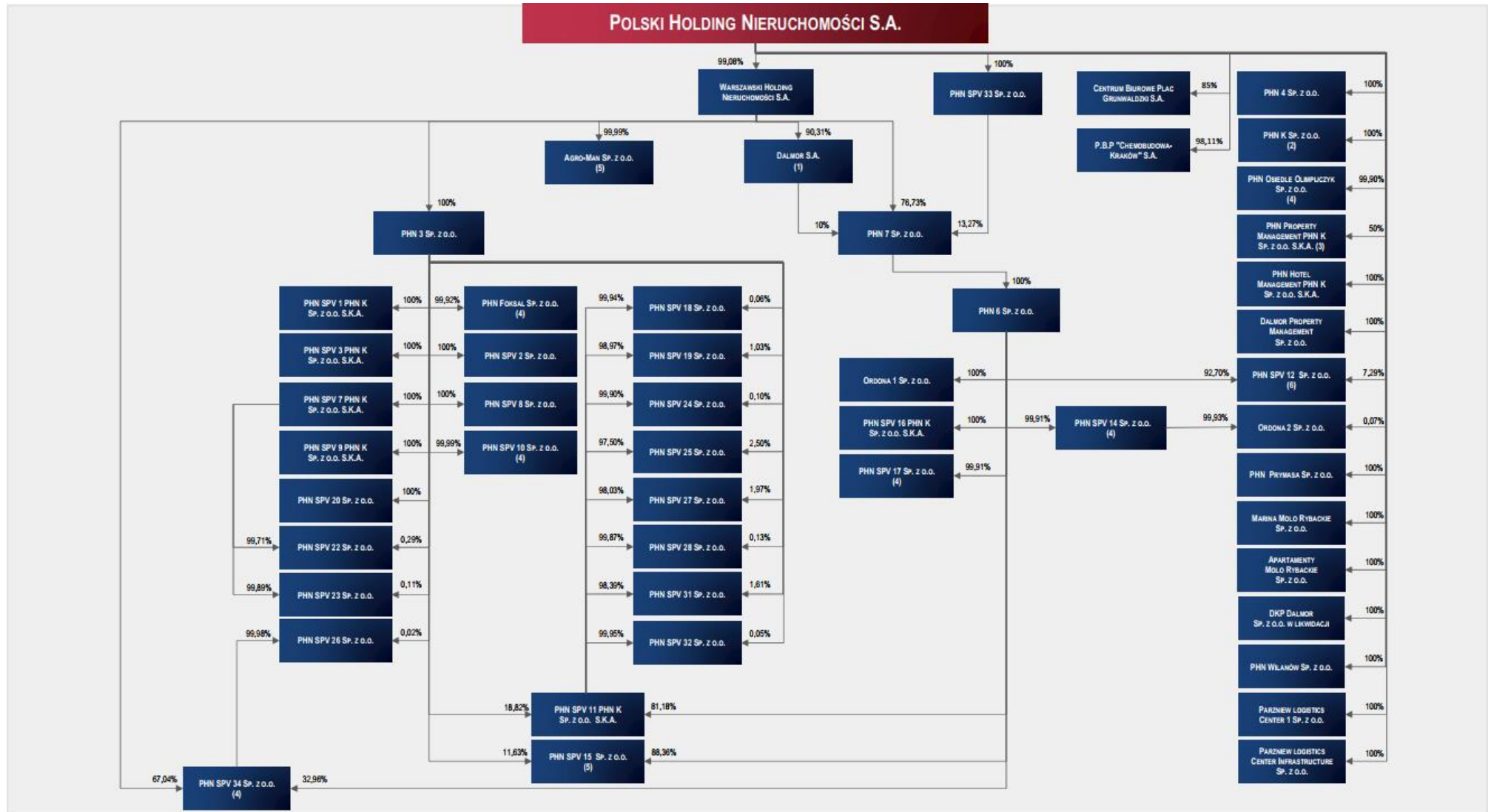
#### O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



(1) udział PHN - 3,97% (wg stanu na 31.12.2020 r.)  
 (2) komplementariusz S.K.A.  
 (3) 50% JV z Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o.

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

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

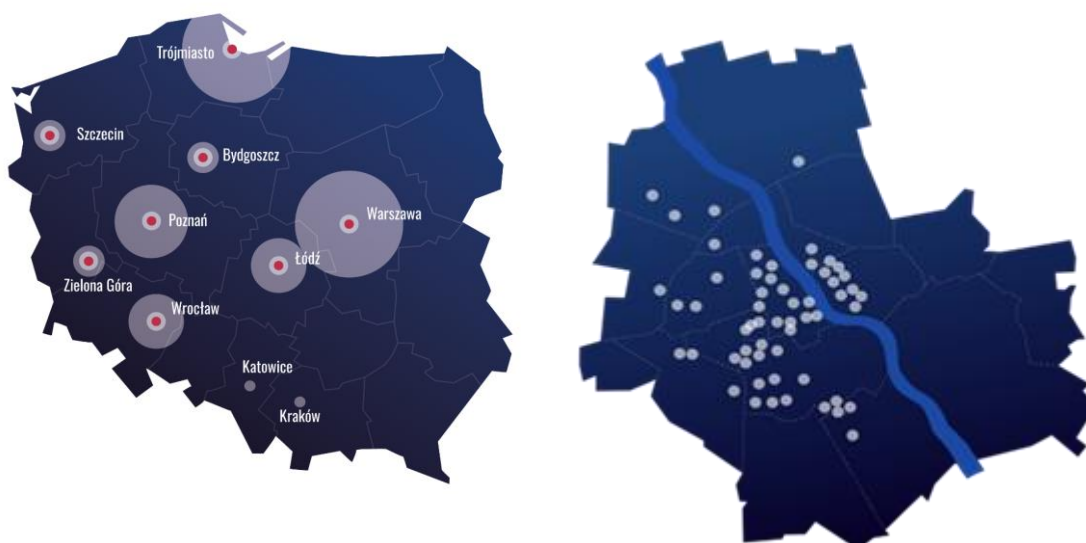
Na dzień 30 czerwca 2021 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 157 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 285,4mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 117,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, 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 99,1 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	32 nieruchomości o wartości godziwej 1 751,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 228,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Projekty inwestycyjne	63 nieruchomości o wartości godziwej 1 255,6 mln PLN, 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.
Nieruchomości na sprzedaż	23 nieruchomości o wartości godziwej 50,0 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

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



## Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

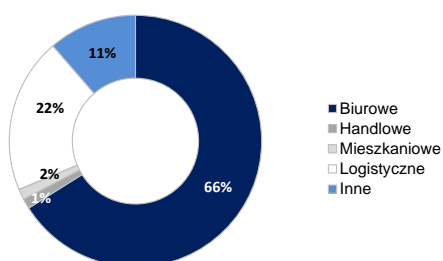
Na dzień 30 czerwca 2021 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 454 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów na 30 czerwca 2021 roku wyniósł 26,9% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 253 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 13,0%.

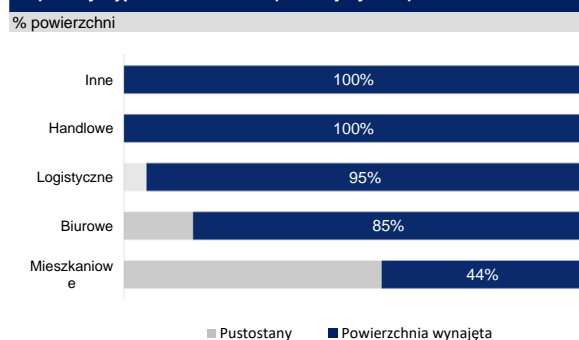
Na dzień 30 czerwca 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił prawie 376 tys. m<sup>2</sup> GLA.

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

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



**Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu**



### Wynik z najmu\*\*

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 48,4 mln PLN, w tym nieruchomości z segmentu pozostające w portfelu 45,3 mln PLN, przeznaczone do optymalizacji 1,8 mln PLN, projekty inwestycyjne 1,0 mln PLN oraz na sprzedaż 0,3 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 95 nieruchomości o wartości godziwej 2 333,8 mln PLN.

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

### 3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku Grupa nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel” (wspólna inwestycja z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o.). Ponadto Grupa podpisała umowę nabycia kolejnej nieruchomości przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy oraz przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego oraz miejsc parkingowych w Wilanowie.

Grupa sprzedała także nieruchomości przy ul. Stępińskiej 55 i Podchorążych 69 w Warszawie.

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

## 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,
- ✓ działalność hotelową – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

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

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

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

### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

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



### 4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach, będących w posiadaniu Grupy: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przylądek. W okresie sprawozdawczym Grupa podpisała umowę dzierżawy hotelu Regent w Warszawie i razem z podmiotem zewnętrznym prowadzi w nim działalność hotelową. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W II kwartale Grupa zaobserwowała rosnącą aktywność najemców zainteresowanych powierzchnią biurową. Jednakże z uwagi na zmieniające się trendy w modelu pracy i niepewność związaną z sytuacją pandemiczną odnotowano zainteresowanie umowami zawierającymi na krótszy okres tj. 12-36 miesięcy.

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

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

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w okresie 6 miesięcy 2021 roku 54,7 mln PLN i była wyższa o 32,1 mln PLN względem I półrocza 2020 roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odszkodowania, zmianę statusu prawnego nieruchomości, rezerwy na naprawy gwarancyjne w działalności deweloperskiej, bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 60,9 mln PLN i była wyższa o 23,7 mln PLN (64%) względem I półrocza 2020 roku.

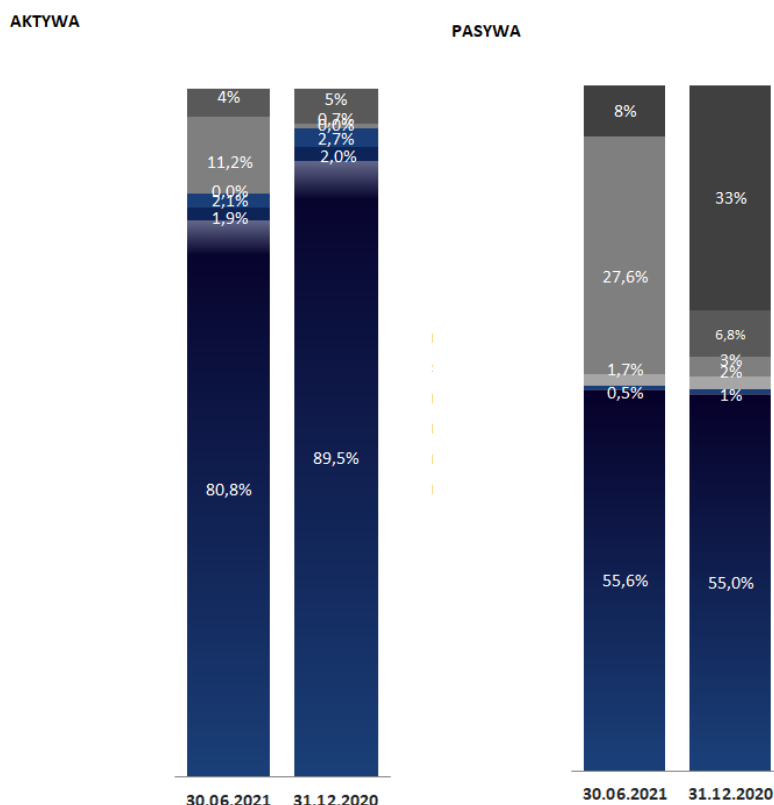
Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa zatrudniała 686 osób.

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

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 6 miesięcy 2021 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

- 1) Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym:
  - sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
  - pandemia COVID-19 i skuteczność podejmowanych działań mających na celu jej ograniczenie, w tym w szczególności skuteczność szczepień,
  - koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
  - zmiany kursu euro względem złotego,
  - dostępność na rynku wykonawców o oczekiwanym potencjale,
  - podatek dochodowy.
- 2) Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
  - poziom kosztów administracyjnych,
  - modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
  - realizacja nowych projektów,
  - sprzedaż i zakup nieruchomości.

**5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku ich wartość wzrosła o 115,3 mln PLN w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne (115,7 mln PLN),
- ✓ nabyciem nieruchomości inwestycyjnych (1,8 mln PLN),
- ✓ zmiany ich wartości (-20,2 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-3,9 mln PLN),
- ✓ zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikającej z leasingu (31,6 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do zapasów (22,1 mln PLN)
- ✓ przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej w obiekcie (13,7 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby (-1,3 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku o kwotę 115,6 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem (133,5 mln PLN),
- ✓ naliczeniem amortyzacji (-2,8 mln PLN),
- ✓ zmianą odpisu aktualizującego wartość (-2,7 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej w obiekcie (-13,7 mln PLN)
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby (1,3 mln PLN).

Pozostałe aktywa trwałe zmniejszyły się o 2,4 mln PLN głównie w wyniku rozliczenia w czasie udzielonych najemcom wakacji czynszowych.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku zmniejszyły się o 208,2 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 192,4 mln PLN,
- ✓ spadku netto poziomu zapasów o 13,2 mln PLN w związku z poniesionymi nakładami na realizowane projekty mieszkaniowe, przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych i przekazaniem nabywcom lokali mieszkalnych wraz miejscami postojowymi w zrealizowanych inwestycjach Vis'a'vis w Warszawie i Yacht Park w Gdyni,

- ✓ wzrostu poziomu należności handlowych o 3,6 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku wzrosła o 27,6 mln PLN, w efekcie:

- ✓ zrealizowanego zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (34,9 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 17,9 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ emisji akcji (8,9 mln PLN),
- ✓ wzrostu pozostałych kapitałów rezerwowych (1,7 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku spadł o 131,0 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ spadku zadłużenia z tytułu kredytów bankowych i obligacji (143,2 mln PLN) głównie w wyniku przeklasyfikowania części zadłużenia z krótkoterminowego na długoterminowe, w związku z podpisaniem aneksu do umowy kredytowej przez spółkę z Grupy,
- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu (26,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw długoterminowych (8,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 118,1 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia się poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (146,7 mln PLN) głównie w wyniku przeklasyfikowania części zadłużenia długoterminowego na krótkoterminowe, w związku z terminem zapadalności kredytu zaciągniętego przez spółkę z Grupy,
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (22,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (57,6 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (16,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (12,9 mln PLN),
- ✓ zobowiązania z tytułu dywidendy (17,9 mln PLN).

### **5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

W I półroczu 2021 roku Grupa zrealizowała zysk netto na poziomie 33,2 mln PLN. Wynik był o 45,8 mln PLN wyższy niż w I półroczu 2020 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 2,1 mln PLN w związku z wejściem do portfela w lipcu 2021 roku nieruchomości magazynowych Parzniew Logistics Centre skompensowanych wyjściami najemców i optymalizacją kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ rozpoznania wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 16,5 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycjach z wyższą marżą deweloperską,
- ✓ rozpoznania przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A. wyższych przychodów i kosztów z działalności budowlanej w związku z dostosowaniem do zasady stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych, realizowanych przez oddział niemiecki, skutkującym wzrostem wyniku o 1,8 mln PLN niż w I półroczu 2020,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 2,6 mln PLN,
- ✓ poniesienia wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,1 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów wynagrodzeń i utrzymania powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby,
- ✓ niższych odpisów wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- ✓ wyższego o 9,1 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 25 i 26 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- ✓ wyższego wyniku z działalności finansowej o 25,8 mln PLN głównie w efekcie rozpoznanie różnic kursowych,
- ✓ niższego o 4,2 mln PLN udziału w zyskach JV w wyniku wyjścia z inwestycji.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

<b>EBITDA na działalności kontynuowanej</b>	<b>2Q 2021</b>	<b>1Q 2021</b>	<b>2Q 2020</b>
Przychody	98,0	165,2	100,7
Koszty działalności	(63,6)	(114,5)	(73,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>34,4</b>	<b>50,7</b>	<b>27,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,3)	(13,7)	(12,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>21,1</b>	<b>37,0</b>	<b>14,5</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(30,9)	16,1	(66,0)
Pozostałe przychody	14,9	3,6	9,0
Pozostałe koszty	(1,3)	(8,7)	(7,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>3,8</b>	<b>48,0</b>	<b>(49,6)</b>
Amortyzacja	0,6	2,3	1,1
<b>EBITDA</b>	<b>4,4</b>	<b>48,0</b>	<b>(38,5)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	30,9	(16,1)	66,0
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	0,0	0,0	(6,7)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	1,2	0,0
Odwrócenie rezerw z lat ubiegłych	(8,6)	(0,8)	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>26,7</b>	<b>34,2</b>	<b>10,8</b>

<b>Wyniki finansowe z najmu</b>	<b>2Q 2021</b>	<b>1Q 2021</b>	<b>2Q 2020</b>
Przychody	47,0	47,3	46,2
Koszty działalności	(20,4)	(20,6)	(20,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>26,6</b>	<b>26,7</b>	<b>25,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,3)	(8,3)	(7,1)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,3</b>	<b>18,4</b>	<b>18,5</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(30,9)	16,1	(66,0)
Pozostałe przychody	2,0	2,7	7,7
Pozostałe koszty	(1,6)	(5,6)	(3,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(12,2)</b>	<b>31,6</b>	<b>(43,0)</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>(12,1)</b>	<b>31,6</b>	<b>(42,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	30,9	(16,1)	66,0
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	0,0	0,0	(6,7)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,4)	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>18,8</b>	<b>15,1</b>	<b>16,4</b>

Grupa w II kwartale 2021 roku zrealizowała wynik netto ze sprzedaży na tym samym poziomie, jak w porównywalnych kwartałach. EBITDA w segmencie najem wyniosła -12,1 mln PLN i była niższa o 38,4 mln PLN kw/kw głównie w wyniku zmiany wartości godziwej nieruchomości (zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych: 2Q: - 30,9 mln PLN; 1Q: 10,7 mln PLN). Skorygowana EBITDA wyniosła 18,8 mln PLN i była wyższa o 3,7 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>	<b>2Q 2021</b>	<b>1Q 2021</b>	<b>2Q 2020</b>
Przychody	8,1	78,7	5,8
Koszty działalności	(2,5)	(53,7)	(5,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,6</b>	<b>25,0</b>	<b>0,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,8)	(0,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>5,1</b>	<b>24,2</b>	<b>0,4</b>
Pozostałe przychody	8,6	0,0	0,3
Pozostałe koszty	0,4	(2,3)	(0,4)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>14,1</b>	<b>21,9</b>	<b>0,3</b>
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>14,1</b>	<b>22,0</b>	<b>0,3</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	1,2	0,0
Rozwiązanie rezerw z lat ubiegłych	(8,6)	0,0	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>5,5</b>	<b>23,1</b>	<b>0,3</b>

W II kwartale 2021 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa przekazała nabywcom 8 lokali mieszkalnych i użytkowych i rozpoznała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 5,6 mln PLN. W I kwartale Grupa przekazała 125 lokali z wynikiem na poziomie 25,0 mln

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku

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

PLN. W związku z realizacją projektów deweloperskich Grupa ponosiła koszty administracyjne i sprzedaży na poziomie 0,5 mln PLN. W II kwartale 2021 roku Grupa rozwiązała rezerwy z lat ubiegłych w kwocie 8,6 mln PLN.

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2Q 2021	1Q 2021	2Q 2020
Przychody	38,1	36,9	46,6
Koszty działalności	(35,1)	(33,1)	(43,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,8)	(1,7)	(1,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>1,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>
Pozostałe przychody	(4,1)	0,0	0,9
Pozostałe koszty	(0,4)	0,0	(2,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>4,9</b>	<b>2,1</b>	<b>(0,8)</b>
Amortyzacja	0,5	0,3	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>5,4</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>5,4</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,5)</b>

Działalność budowlana obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności prowadzonej przez spółkę Chemobudowa Kraków S.A., nad którą Grupa przejęła kontrolę w grudniu 2019 roku. W II kwartale 2021 roku Grupa odnotowała niższy o 0,8 mln PLN kw/kw wynik brutto ze sprzedaży.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2Q 2021	1Q 2021	2Q 2020
Przychody	4,8	2,3	2,1
Koszty działalności	(5,6)	(7,1)	(4,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(2,0)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,1)	(0,2)	(1,1)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(3,1)</b>
Pozostałe przychody	0,2	0,1	0,0
Pozostałe koszty	0,3	(0,4)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(3,1)</b>
Amortyzacja	(0,1)	1,7	0,4
<b>EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(2,7)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(2,7)</b>

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowej i portowej oraz inwestorstwa zastępczego. Wynik brutto ze sprzedaży w II kwartale 2021 roku wyniósł -0,8 mln PLN i był wyższy o 4 mln PLN w porównaniu do I kwartału 2021 roku, w związku z otwarciem gospodarki po lockdownie.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2021	1Q 2021	2Q 2020
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,6)	(3,1)	(2,3)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(2,3)</b>
Pozostałe przychody	0,0	5,3	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	(0,7)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(2,9)</b>
Amortyzacja	0,1	0,3	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>(2,5)</b>	<b>2,1</b>	<b>(2,6)</b>
Odwrocenie rezerw z lat ubiegłych	0,0	(0,8)	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,6)</b>

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

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I półroczu 2021 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 49,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania zysku brutto w kwocie 43,8 mln PLN skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 41,0 mln PLN,
- ✓ wypracowania 29,1 mln PLN ujemnych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 6,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2021 roku w kwocie 234,2 mln PLN są efektem:

- ✓ nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 117,5 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 133,6 mln PLN,
- ✓ wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13,3 mln PLN,
- ✓ wpływów z dopłat do kapitału udziałowców mniejszościowych w kwocie 3,6 mln PLN,

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 7,9 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytu i pożyczki w łącznej kwocie 35,1 mln PLN, dokonanych spłat zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 43,0 mln PLN.

#### 5.5 Wskaźniki zadłużenia

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

<b>30 czerwca 2021</b>	
Wskaźnik zadłużenia [1]	27,5%
<u>Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]</u>	<u>5,4</u>
<small>[1] <i>Zobowiązanie finansowe – środki pieniężne / Aktywa</i></small>	
<small>[2] <i>Niezabezpieczone aktywa trwałe / Wart. nominalna obligacji z odsetkami</i></small>	

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2021 roku kształtował się na poziomie 27,5%, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 5,4.

## 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

1. Projekty w realizacji	2. Projekty w realizacji
<p><b>SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, trwały prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 35.000 mkw. Na koniec 2020 roku w budynku A zakończono stan surowy otwarty. W budynku B zakończono stan 0 oraz częściowo wykonano stan surowy otwarty. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 25.000 mkw. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to 3. kwartał 2021 r. (budynek A) oraz 3. kwartał 2022 r. (budynek B).</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. 13.000 mkw. Budynek będzie posiadał 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. Na koniec 2. kwartału 2021 roku zakończono stan surowy otwarty, wykonywane są prace elewacyjne oraz zagospodarowanie terenu. Planowany termin zakończenia inwestycji to 1. kwartał 2022 r.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Osiedle Olimpijczyk, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia)</b></p> <p>Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi we wrześniu 2020 r. rozpoczęto budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 8.600 mkw. Sprzedaż inwestycji została rozpoczęta w 1. kwartale 2021 r. W 2. kwartale 2021 r. zakończono stan surowy otwarty, trwają prace elewacyjne oraz instalacyjne w budynkach. Planowany termin zakończenia inwestycji to 1. kwartał 2022 r.</p>	<p><b>Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)</b></p> <p>W grudniu 2020 roku rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białolece. Inwestycja dostarczy na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.700 mkw. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży mieszkań to 3. kwartał 2021 r., a termin zakończenia I etapu inwestycji to 3. kwartał 2022 r. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29.500 mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
<p><b>INSTA 21, Instalatorów (Warszawa Włochy)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Włochy przy ul. Instalatorów 21 w 1. kwartale 2021 r. rozpoczęto budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4.000 mkw. Start sprzedaży planowany jest na 3. kwartał 2021 r. a termin zakończenia inwestycji to 3. kwartał 2022 r.</p>	<p><b>Prymasa Office, 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. 15.000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Marina Office, Hryniewickiego (Gdynia)</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27.000 mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23.000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Hotel Zgoda 6, Zgoda 6 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6.600 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenie na Budowę. Planowany termin uzyskania Pozwolenia na Budowę to 3. kwartał 2021 r.</p>	<p><b>Jana Pawła II 34 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowa jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 57 apartamentów o powierzchni PUM ok. 3.100 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Zielony Miłostów, Zatorska (Wrocław)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycja dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania Pozwolenia na Budowę I etapu inwestycji. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie) co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji.</p>	<p><b>Nakielska 53 (Bydgoszcz)</b></p> <p>Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowa jest realizacja inwestycji mieszkaniowo- usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 620 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 33.000 mkw., w tym w I etapie ok. 180 mieszkań o powierzchni PUM ok. 9.500 mkw. Jako przedostatni etap będzie realizowana adaptacja istniejących hal oraz willi (po fabryce FOD), znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. Obecnie trwają prace projektowe.</p>
13. Projekty w przygotowaniu	
<p><b>KOLEJOWA 19 (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19 planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 148 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 7.200 mkw. W roku 2019 uzyskano Pozwolenie na Budowę osiedla. Planowane rozpoczęcie inwestycji w 2. kwartale 2022 r.</p>	

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

Grupa Kapitałowa PHN posiada obecnie w budowie trzy projekty mieszkaniowe łącznie z 427 mieszkańami w Warszawie i Łodzi. W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

Projekt	Miasto	Liczba mieszkań	Liczba umów	PUM (mkw.)	Termin zakończenia
<b>W REALIZACJI</b>					
Osiedle Olimpijczyk	Łódź	166	122 deweloperskie	8 640	1Q 2022
Młoda Białołęka I	Warszawa	174	Start sprzedaży w 3. kwartale 2021 r.	9 720	3Q 2022
Insta 21	Warszawa	87	Start sprzedaży w 3. kwartale 2021 r.	4 000	3Q 2022
<b>PLANOWANE</b>					
Kolejowa 19	Warszawa	148	-	7 200	-
Zielony Miłostów	Wrocław	172	-	9 000	-
Jana Pawła II 34	Warszawa	57	-	3 100	-
Nakielska 53	Bydgoszcz	180	-	9 500	-
<b>RAZEM</b>		<b>557</b>		<b>28 800</b>	



## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku

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

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

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

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2021 roku oraz 2020 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 2021 roku oraz 2020 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 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2021 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

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

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2020 rok w nocie 9.

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

Prognozowanie trendów gospodarczych w skali globalnej oraz lokalnej obarczone jest bezprecedensową niepewnością, ponieważ trudno jest określić, kiedy uda się opanować pandemię i jakim kosztem się to odbędzie. W 2020 roku realnym okazał się scenariusz kryzysu światowej gospodarki, który w różnym stopniu odbije się w poszczególnych regionach świata, krajach i rynkach lokalnych. Zawirowania na rynku globalnym spowodowały znaczące zmiany popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze także w Polsce.

Pierwsze półrocze 2021 roku ponownie okazały się wyzwaniem zarówno dla gospodarki jak i dla rynku nieruchomości, w tym dla sektora biurowego. Po ogłoszeniu kolejnego lockdownu w marcu br., zdecydowana część firm znów przeszła w tryb pracy zdalnej, a inne zmuszone były do znaczącego zwiększenia rygoru przestrzegania zasad bezpieczeństwa. W efekcie kolejnych decyzji i wprowadzanych obostrzeń, widoczna jest zmiana w dynamice na rynku biurowym w Warszawie. Przejawia się ona zarówno w aktywności deweloperów (obecnie realizowanych jest 420 000 mkw. i jest to najniższy wolumen powierzchni w budowie od 11 lat), jak i w popycie na powierzchnie biurowe w ujęciu kwartalnym, który również jest najniższy od 2010 roku. Dodatkowo współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu 11,4% i jest najwyższy od 2017 roku. Presji zwykłej na ten wskaźnik spodziewano się jeszcze przed pandemią, która dodatkowo wpłynęła na jej większą dynamikę. Ograniczona nowa podaż planowana na kolejne lata może doprowadzić do zahamowania lub zmniejszenia współczynnika powierzchni niewynajętej. Trendem, który pojawił się zarówno w trakcie globalnego kryzysu finansowego z lat 2008-2009, jak i w trakcie pandemii COVID-19, są próby ograniczenia wielkości biura przez niektórych najemców poprzez wystawienie części powierzchni na podnajem. W ostatnich miesiącach zaobserwowano delikatne spowolnienie dynamiki wzrostu liczby ofert podnajmu.

W związku z utrzymującymi się zagrożeniami i skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 i wpływu pandemii COVID-19 Spółka podjęła działania mające zminimalizować jej negatywny wpływ na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki. Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii.

Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczać negatywne skutki dla Spółki i jej działalności, co pozwala na wprowadzanie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

### **Rynek nieruchomości komercyjnych**

COVID-19 należy traktować jako istotny czynnik destabilizujący wszystkie branże. Najbardziej wrażliwe i podatne na zaistniałą sytuację okazały się branża transportowa, gastronomiczna oraz turystyczna. Wszystko wskazuje, że branża nieruchomości nie reaguje na zmiany tak gwałtownie jak np. branże turystyczna i gastronomiczna. Należy mieć na względzie, że poszczególne części rynku nieruchomości będą w różny sposób reagowały na zmiany – najbardziej ucierpi sektor sprzedaży, nieco mniej część biurowa. Perspektywy rynku nieruchomości komercyjnych na cały 2021 rok pozostają dobre i wiele wskazuje, że po wprowadzeniu na skalę globalną programu szczepień, mającym zapobiec rozprzestrzenianiu się pandemii i koniecznością prowadzenia wielu zmian biznesowych rynek nie ucierpi tak znacząco w dłuższej perspektywie czasowej. Całkowita ocena zmian koniunktury rynku nieruchomości komercyjnych będzie jednak możliwa w dłuższej perspektywie czasowej.

Ryzyka dla działalności na rynku nieruchomości Grupy:

- Ryzyko zmiany popytu na powierzchnie biurową - prognozowane jest okresowe zmniejszenie popytu na powierzchnie komercyjne (spowodowane bankructwem firm, wycofaniem się firm z rynku, optymalizacją wynajmowanej przestrzeni czy mniejszą skłonnością do rozwoju firm), co dla PHN może oznaczać spadek przychodów z najmu. Zmianie może ulec redefinicja najbardziej popularnej powierzchni - dużym popytem mogą zacząć cieszyć się zdecentralizowane powierzchnie z większą ilością pomieszczeń, zmniejszony popyt będzie obserwowalny w przypadku open space.
- Ryzyko renegotjacji warunków najmu - problemy finansowe firm połączone z powiększającą się dostępnością powierzchni biurowych mogą doprowadzić do zwiększenia presji finansowej ze strony najemców.

- Ryzyko załamania się rynku nieruchomości - eksperci potwierdzają krótkotrwałe wyhamowanie transakcji na rynku nieruchomości, natomiast załamanie na rynku nieruchomości uznają za mało realne, jednakże nie można wykluczyć także takiego ryzyka.
- Ryzyko obniżenia wycen nieruchomości.

### **Rynek budownictwa**

Realizacja intensywnego programu inwestycyjnego jest ważną częścią działalności Grupy, dlatego obserwowane są zmiany zachodzące w branży budownictwa. Ze względu na specyfikę działalności, należy spodziewać się, że branża budowlana w sposób znaczący odczuje rozprzestrzeniającą się pandemię. Problemy z komponentami do materiałów budowlanych, problemy terminowości dostaw czy kwestie pracownicze to najpoważniejsze problemy, z którymi już teraz musi zmierzyć się branża budownictwa. W obecnej fazie trwania pandemii niemożliwe jest określenie czy utrudnienia branży budownictwa będą miały charakter tymczasowy, czy też długotrwały.

Ryzyka dla działalności inwestycyjnej Grupy:

- Wstrzymanie prac budowlanych przez GW (konieczność reorganizacji łańcucha dostaw, brak komponentów do materiałów budowlanych, problemów z dostępnością siły roboczej) wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Grupę dodatkowych kosztów, w tym związanych z koniecznością renegotjacji umów, nadzorem inwestorskim, zapłatami kar z tytułu niedotrzymania terminów realizacji, jak i utraconymi korzyściami z tytułu opóźnienia przychodów z najmu. Nie można również wykluczyć konieczności poniesienia dodatkowych kosztów realizacji w przypadku wzrostu cen materiałów i robocizny,
- Ryzyko całkowitego zejścia generalnego wykonawcy z budowy - taka sytuacja będzie wiązała się z koniecznością poszukiwania kolejnego wykonawcy, wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz stratami przychodów z tytułu opóźnień przychodów z najmu,
- Opóźnienia w otrzymaniu decyzji administracyjnych w postępowaniach,
- Niedostępność zasobów po stronie pracowni projektowych,
- Zmiana popytu na usługi hotelowe.

W porównaniu z innymi branżami rynek nieruchomości jest stosunkowo mniej podatny na zmiany. Im dłużej będzie trwała pandemia, tym większy wpływ wywrze na gospodarkę, a co za tym idzie szeroko rozumianą branżę nieruchomości oraz branżę budownictwa. Sytuacja jest dynamiczna, m.in. ze względu na efekty wdrażania programu szczepień zarówno w skali globalnej, jak i krajowej, stąd całkowita ocena skutków pandemii na rynek nieruchomości i budownictwa nie jest możliwa na obecnym etapie jej rozwoju.

## **11. Pozostałe informacje**

### **11.1 Dywidendy**

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2020 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy

- 1) przeniesieniu z kapitału zapasowego utworzonego z zysku z lat ubiegłych kwoty 9 889 478,98 PLN w celu powiększenia zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. i przeznaczenia jej na wypłatę dywidendy,
- 2) dokonaniu podziału zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. w kwocie 8 027 824,27 PLN powiększonego o kwotę, o której mowa w pkt 1) do kwoty 17 917 303,25 PLN poprzez przeznaczenie go na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,35 PLN na 1 akcję.

W dywidendzie uczestniczy 51.192.295 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2021 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2021 r..

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

**Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 15 września 2021 roku i na dzień 26 maja 2021 roku**

	15 września 2021 roku		26 maja 2021 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,97%	36 842 988	72,10%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,08%	4 647 982	9,10%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,63%
Pozostali	6 822 141	13,33%	6 730 420	13,17%
<b>RAZEM</b>	<b>51 192 295</b>	<b>100,00%</b>	<b>51 100 574</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 15 września 2021 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 26 maja 2021 roku do dnia 15 września 2021 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 6 miesięcy 2021 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły istotnych poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej. Dodatkowe informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach znajdują się w nocie 40 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **D. Oświadczenie Zarządu**

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

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 15 września 2021 roku.

---

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

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu

---

**Piotr Przednowek**  
Członek Zarządu ds. Rozwoju

---

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



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

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

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