



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2017	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2017
	Stan na 30 czerwca 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 30 czerwca 2018	Stan na 31 grudnia 2017
I. Przychody operacyjne	82,2	79,6	19,4	18,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42,6	11,3	10,1	2,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	38,9	6,4	9,2	1,5
IV. Zysk (strata) netto	32,7	7,1	7,7	1,7
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	31,9	33,2	7,5	7,8
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(29,2)	(0,5)	(6,9)	(0,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,4	(25,9)	0,1	(6,1)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	3,1	6,8	0,7	1,6
IX. Aktywa	2 731,1	2 642,9	626,2	605,9
X. Zobowiązania długoterminowe	537,6	529,8	123,3	121,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	160,4	99,8	36,8	22,9
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 005,4	1 985,8	459,8	455,3
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,7	10,7
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,69	0,67	0,16	0,16
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,84	42,42	9,82	9,73

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2017	Okres zakończony 30 czerwca 2018	Okres zakończony 30 czerwca 2017
	Stan na 30 czerwca 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 30 czerwca 2018	Stan na 31 grudnia 2017
I. Przychody operacyjne	19,0	18,1	4,5	4,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19,2	2,5	4,5	0,6
III. Zysk (strata) brutto	24,1	6,4	5,7	1,5
IV. Zysk (strata) netto	22,9	5,8	5,4	1,4
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,7)	(0,5)	(0,2)	(0,1)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16,4)	14,9	(3,9)	3,5
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15,3	(10,1)	3,6	(2,4)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(1,8)	4,3	(0,4)	1,0
IX. Aktywa	1 967,3	1 929,5	451,1	442,4
X. Zobowiązania długoterminowe	3,9	3,5	0,9	0,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	33,8	6,6	7,8	1,5
XII. Kapitał własny	1 929,6	1 919,4	442,4	440,1
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,7	10,7
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,49	0,55	0,12	0,13
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,22	41,00	9,45	9,40

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2018 roku: 4,3616 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 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku: 4,2395 PLN/EUR

Spis treści

Wybrane dane finansowe	2
Wybrane jednostkowe dane finansowe	2
A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne o Spółce	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
5. Sezonowość działalności	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
7. Nieruchomości inwestycyjne	13
8. Rzeczowe aktywa trwałe	14
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	14
10. Długoterminowe aktywa finansowe	14
11. Pozostałe aktywa trwałe	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską	15
13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów	15
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	15
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16
16. Struktura zobowiązań	16
17. Zadłużenie	17
18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską	17
19. Rezerwy	17
20. Kapitał podstawowy	18
21. Kapitał zapasowy	18
22. Kapitał z aktualizacji wyceny	18
23. Niepodzielone zyski zatrzymane	18
24. Przychody z działalności operacyjnej	18
25. Koszty działalności operacyjnej	19
26. Koszty według rodzaju	19
27. Przychody i koszty finansowe	20
28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	20
29. Zysk na jedną akcję	21
30. Pozycje warunkowe	21
31. Transakcje z podmiotami powiązanymi	21
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	22
B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	24
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	24
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	25
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	27
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	27
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	27
5. Udziały w jednostkach zależnych	27

6.	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28
7.	Struktura należności	28
8.	Struktura zobowiązań	28
9.	Kapitał podstawowy	29
10.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej	29
11.	Przychody i koszty finansowe	29
12.	Niepodzielone zyski zatrzymane	29
13.	Zobowiązania warunkowe	29
14.	Zdarzenia po dniu bilansowym	29
C.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	31
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	31
1.1	O Grupie kapitałowej	31
2.	Struktura Grupy Kapitałowej	32
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	33
3.1	Akwizycje i dezinvestycje	34
3.2	Kluczowe projekty deweloperskie	35
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	35
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	35
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	35
4.3	Rynek hotelowy	36
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	36
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk	36
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	36
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	37
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	39
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	40
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	42
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	42
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	42
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	42
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	42
10.	Pozostałe informacje	42
10.1	Dywidendy	42
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	43
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	43
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	43
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	43
D.	Oświadczenie Zarządu	44

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku

	Nota	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 321,3	2 270,2
Rzeczowe aktywa trwałe	8	50,5	47,4
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	8,5	5,7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52,6	54,2
Długoterminowe aktywa finansowe	10	26,5	11,0
Pozostałe aktywa trwałe	11	10,0	15,3
Aktywa trwałe razem		2 470,1	2 404,5
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	95,8	78,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	43,8	32,0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	107,2	104,1
Aktywa obrotowe razem		246,9	215,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	14,1	23,4
Aktywa razem		2 731,1	2 642,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(51,1)	(34,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(36,2)	(20,0)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(21,8)	(1,0)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,4)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(50,9)	(44,5)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(160,4)	(99,8)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(495,7)	(486,4)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(23,2)	(21,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(16,5)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(2,2)	(5,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		(537,6)	(529,8)
Zobowiązania razem		(698,0)	(629,6)
Aktywa netto		2 033,1	2 013,3
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 859,9	1 847,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,1	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	95,6	88,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 005,4	1 985,8
Udziały niekontrolujące		27,7	27,5
Kapitał własny ogółem		2 033,1	2 013,3

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	78,2	75,1	39,6	36,6
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(35,5)	(33,6)	(17,5)	(15,9)
Wynik z najmu		42,7	41,5	22,1	20,7
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,0	0,6	0,0	0,0
Koszty działalności deweloperskiej	25	(0,0)	(0,5)	(0,0)	(0,0)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,0	0,1	0,0	0,0
Przychody z pozostałej działalności	24	4,0	3,9	2,2	2,3
Koszty pozostałej działalności	25	(3,3)	(3,3)	(2,0)	(1,8)
Wynik z pozostałej działalności		0,7	0,6	0,2	0,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(15,7)	(14,9)	(8,0)	(7,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	17,2	(16,9)	14,7	(1,0)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,0	0,6	0,0	0,0
Pozostałe przychody	24	3,2	3,0	1,8	1,6
Pozostałe koszty	25	(5,5)	(2,7)	(5,3)	(0,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		42,6	11,3	25,5	13,6
Przychody finansowe	27	1,3	4,3	0,9	2,0
Koszty finansowe	27	(7,8)	(8,4)	(4,3)	(3,9)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(6,5)	(4,1)	(3,4)	(1,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		2,8	(0,8)	1,8	(1,0)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		38,9	6,4	23,9	10,7
Podatek dochodowy	28	(6,2)	0,7	(3,9)	(1,1)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		32,7	7,1	20,0	9,6
Zysk (strata) netto		32,7	7,1	20,0	9,6
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Pozostałe całkowite dochody		(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Całkowite dochody ogółem		32,5	7,0	19,9	9,5
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		32,5	7,2	19,9	9,6
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	(0,1)	0,1	0,0
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		32,3	7,1	19,8	9,5
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	(0,1)	0,1	0,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
29	0,69 PLN	0,15 PLN	0,42 PLN	0,21 PLN	
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	0,69 PLN	0,15 PLN	0,42 PLN	0,21 PLN	

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku		46,8	1 847,0	3,3	88,7	1 985,8	27,5	2 013,3
Zysk netto za okres					32,5	32,5	0,2	32,7
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,2)		(0,2)		(0,2)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,2)	32,5	32,3	0,2	32,5
Wypłata dywidendy	23				(12,7)	(12,7)		(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami	23		12,9		(12,9)			
Stan na 30 czerwca 2018 roku		46,8	1 859,9	3,1	95,6	2 005,4	27,7	2 033,1
Stan na 1 stycznia 2017 roku		46,8	1 842,3	3,3	72,8	1 965,2	28,9	1 994,1
Zysk netto za okres					7,2	7,2	(0,1)	7,1
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,1)		(0,1)		(0,1)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,1)	7,2	7,1	(0,1)	7,0
Wypłata dywidendy					(12,2)	(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3		(4,3)	0,0		0,0
Stan na 30 czerwca 2017 roku		46,8	1 846,6	3,2	63,5	1 960,1	28,8	1 988,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		38,9	6,4	23,9	10,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(7,0)	26,8	1,0	139,0
Amortyzacja		0,7	0,5	0,4	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji		3,9	2,6	2,3	1,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(17,2)	16,3	(14,7)	1,0
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	(0,7)	0,6	(0,1)	(0,1)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(2,8)	0,8	(1,8)	1,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,4)	(0,2)	(0,2)	(0,1)
Koszty finansowania		5,6	7,0	2,7	3,6
Zmiana kapitału obrotowego	14	6,9	(2,5)	14,1	129,7
Podatek dochodowy zapłacony		(3,0)	1,7	(1,7)	2,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		31,9	33,2	24,9	149,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy razem		9,6	11,1	0,1	8,1
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		9,3	9,8	0,0	6,9
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,3	0,2	0,1	0,1
Dywidendy		0,0	1,1	0,0	1,1
Wypływy razem		(38,8)	(11,6)	(27,1)	(10,4)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(20,3)	(3,3)	(9,9)	(2,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(3,1)	(0,6)	(1,8)	(0,2)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		0,0	(5,4)	0,0	(5,4)
Pożyczki		(15,4)	(2,3)	(15,4)	(2,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(29,2)	(0,5)	(27,0)	(2,3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy razem		15,4	110,0	15,4	0,0
Kredyty		15,4	110,0	15,4	0,0
Wypływy razem		(15,0)	(135,9)	(7,5)	(128,3)
Kredyty		(15,0)	(135,9)	(7,5)	(128,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		0,4	(25,9)	7,9	(128,3)
Przepływy pieniężne netto		3,1	6,8	5,8	19,1
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		3,1	6,8	5,8	19,1
Środki pieniężne na początek okresu		104,1	76,2	101,4	63,9
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		107,2	83,0	107,2	83,0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		10,9	0	3,7	0

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,5 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2018 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 49 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i dnia 30 czerwca 2017 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 i dnia 30 czerwca 2017 nie podlegają przeglądowi.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania

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

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

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w notcie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku.

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i na dzień 30 czerwca 2018 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	78,2	0,0	4,0		82,2
Koszty działalności	(35,5)	(0,0)	(3,3)		(38,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	42,7	0,0	0,7	0,0	43,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,1)	(1,5)		(3,1)	(15,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	17,2				17,2
Pozostałe przychody	2,7	0,1		0,4	3,2
Pozostałe koszty	(2,1)	(3,4)		(0,0)	(5,5)
Wynik z działalności operacyjnej	49,4	(4,8)	0,7	(2,7)	42,6
Przychody finansowe	0,5			0,8	1,3
Koszty finansowe	(7,1)			(0,7)	(7,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				2,8	2,8
Podatek dochodowy				(6,2)	(6,2)
Wynik segmentu	42,8	(4,8)	0,7	(6,0)	32,7
Aktywa segmentu	2 549,0	121,0	29,3	31,8	2 731,1
Zobowiązania segmentu	608,5	50,3	1,3	37,9	698,0
Nakłady inwestycyjne	18,2				18,2
Amortyzacja	0,3		0,2	0,2	0,7

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	75,1	0,6	3,9		79,6
Koszty działalności	(33,6)	(0,5)	(3,3)		(37,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	41,5	0,1	0,6	0,0	42,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,7)	(1,1)		(3,1)	(14,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(16,9)				(16,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6				0,6
Pozostałe przychody	2,8	0,0		0,2	3,0
Pozostałe koszty	(2,7)	(0,0)		(0,0)	(2,7)
Wynik z działalności operacyjnej	14,6	(1,0)	0,6	(2,9)	11,3
Przychody finansowe				4,3	4,3
Koszty finansowe				(8,4)	(8,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				(0,8)	(0,8)
Podatek dochodowy				0,7	0,7
Wynik segmentu	14,6	(1,0)	0,6	(7,1)	7,1
Aktywa segmentu	2 506,6	80,5	30,9	16,9	2 634,9
Zobowiązania segmentu	603,7	23,8	1,5	17,0	646,0
Nakłady inwestycyjne	3,5				3,5
Amortyzacja	0,3		0,2		0,5

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

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

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	36,6	0,0	2,3		38,9
Koszty działalności	(15,9)	0,0	(1,8)		(17,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,7	0,0	0,5	0,0	21,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,3)	(0,5)		(1,6)	(7,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,0)				(1,0)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0				0,0
Pozostałe przychody	1,6	0,0		0,0	1,6
Pozostałe koszty	(0,8)	(0,0)		(0,0)	(0,8)
Wynik z działalności operacyjnej	15,2	(0,5)	0,5	(1,6)	13,6
Przychody finansowe				2,0	2,0
Koszty finansowe				(3,9)	(3,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				(1,0)	(1,0)
Podatek dochodowy				(1,1)	(1,1)
Wynik segmentu	15,2	(0,5)	0,5	(5,6)	9,6
Nakłady inwestycyjne	2,5				2,5
Amortyzacja	0,2		0,1		0,3

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 270,2	2 324,7
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	17,6	3,5
Rozliczenie kosztów aranżacji	(4,0)	(2,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	36,9	(38,0)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(8,0)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(2,8)
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	(4,2)
Stan na koniec okresu	2 321,3	2 272,6

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	78,2	75,1
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(35,5)	(33,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	36,9	(38,0)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,6
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	9,3	10,8
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(9,3)	(10,2)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	79,6	4,1

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I półrocze 2018: 4,8 mln PLN, I półrocze 2017: 1,3 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2018: 12,8 mln PLN, I półrocze 2017: 2,2 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I półrocze 2018 roku: 0,0 mln PLN, w I półrocze 2017 roku: 0,0 mln PLN.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie 6 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Olsztynie.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	47,4	46,7
Nabycie	3,1	0,0
Amortyzacja	(0,7)	(0,5)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,7	(0,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	2,8
Stan na koniec okresu	50,5	48,4

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosła: 46,1 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła: 45,8 mln PLN.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	5,7	19,3
Nabycie	0,0	5,4
Udział w zyskach	2,8	(0,8)
Wypłata dywidendy	0,0	(1,1)
Zbycie	0,0	(18,7)
Stan na koniec okresu	8,5	4,1

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

30 czerwca 2018 roku i na dzień 30 czerwca 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,5)	3,9	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	95,0	16,9	78,1	1,0	5,6	2,8
Razem	98,4	16,4	82,0	1,0	5,6	2,8

10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2017 roku: 1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom

współzależnym w kwocie 25 mln PLN (31 grudnia 2017 roku: 9,5 mln PLN).

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	9,1	12,9
Kaucje przekazane	0,3	1,8
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,3	0,3
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,2
Stan na koniec okresu	10,0	15,3

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Grunty	60,5	60,5
Produkcja w toku	34,6	17,6
Wyroby gotowe	0,7	0,7
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	95,8	78,8

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	78,8	73,4
Nakłady na budowę	17,0	1,9
Zbycie lokali	0,0	(0,5)
Stan na koniec okresu	95,8	74,8

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	43,8	17,4	26,4	32,0	14,4	17,6
Należności handlowe	14,7	14,7	0,0	12,3	12,3	0,0
Należności publicznoprawne	8,4	0,0	8,4	8,2	0,0	8,2
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	6,3	0,0	6,3	6,3	0,0	6,3
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	2,1	0,0	2,1	1,9	0,0	1,9
Przedpłaty	9,6	0,0	9,6	9,4	0,0	9,4
Rozliczenie z góry zapłaconego PWUG	5,5	0,0	5,5	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	2,7	2,7	0,0	2,1	2,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	43,9	17,4	26,5	32,1	14,4	17,7

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

Struktura środków pieniężnych	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:	55,8	28,7
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10,9	0,0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	51,4	75,4
Stan na koniec okresu	107,2	104,1

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,7)	0,6	(0,1)	(0,1)
Razem	(0,7)	0,6	(0,1)	(0,1)

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(17,0)	(1,4)	(10,4)	(1,1)
Zmiana stanu należności	(11,7)	13,3	5,2	131,8
Zmiana stanu pozostałych aktywów	5,3	0,3	(1,5)	0,1
Zmiana stanu zobowiązań	23,4	(12,7)	16,3	(3,5)
Zmiana stanu rezerw	6,9	(2,0)	4,5	2,4
Razem	6,9	(2,5)	14,1	129,7

15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	23,4	16,5
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	4,2
Przeniesienie z inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0,0	18,7
Zbycie	(9,3)	(2,2)
Stan na koniec okresu	14,1	37,2

W okresie 6 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła 2 nieruchomości położone w Warszawie.

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	36,2	36,2	0,0	20,0	20,0	0,0
Kredyty	36,1	36,1	0,0	19,9	19,9	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	51,1	48,8	2,3	34,1	31,4	2,7
Zobowiązania handlowe	15,9	15,9	0,0	13,1	13,1	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,1	0,1	0,0	3,9	3,9	0,0
Depozyty najemców	11,4	11,4	0,0	8,3	8,3	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,3	0,0	2,3	2,7	0,0	2,7
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	5,3	5,3	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	12,7	12,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,4	3,4	0,0	3,0	3,0	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,4	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	21,8	0,0	21,8	1,0	0,0	1,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	109,5	85,0	24,5	55,3	51,4	3,9

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	495,7	495,7	0,0	486,4	486,4	0,0
Kredyty	495,5	495,5	0,0	486,2	486,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Pozostałe	2,2	2,2	0,0	5,7	5,7	0,0
Depozyty najemców	0,2	0,2	0,0	4,6	4,6	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,0	2,0	0,0	1,0	1,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	497,9	497,9	0,0	492,1	492,1	0,0
Zobowiązania razem	607,4	582,9	24,5	547,4	543,5	3,9

17. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2018 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (531,6 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,3 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 2018 roku Grupa zaciągnęła kredyt obrotowy w wysokości 15,4 mln PLN na

finansowanie inwestycji w JV. Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty finansowania są to stopy WIBOR, EURIBOR powiększone o marżę. W celu minimalizacji ryzyka zmiany stóp procentowych Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe.

Zmiana stanu kredytów	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	506,1	560,3
Zaciągnięcie kredytu	15,4	110,0
Odsetki naliczone	5,6	6,8
Splata kapitału	(9,4)	(128,4)
Splata odsetek	(5,6)	(7,5)
Niezrealizowane różnice kursowe	19,4	(21,2)
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,1	0,1
Stan na koniec okresu	531,6	520,1

Struktura walutowa zadłużenia	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
	Kredyty	531,6
EUR	441,9	431,0
PLN	89,7	75,1
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3
PLN	0,3	0,3
Zadłużenie razem	531,9	506,4

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2018 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 20,8 mln PLN.

19. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,4	15,5	14,9	30,4	15,5	14,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	18,1	0,0	18,1	14,9	0,0	14,9
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	18,1	0,6	17,5	14,3	0,0	14,3
Razem	67,4	16,5	50,9	60,4	15,9	44,5

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

20. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 814 672	46 786 030
Emisja akcji	0	28 642
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	46 814 672	46 814 672

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

21. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2018 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 753,2 mln PLN,

- ✓ podziału zysku w kwocie 106,7 mln PLN.

22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 30 czerwca 2018 roku kapitał z aktualizacji wyceny składał się z nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych

do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,3 mln PLN oraz efektu wpływu instrumentów zabezpieczających na pozostałe całkowite dochody (0,2) mln PLN.

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2018 roku w kwocie 95,6 mln PLN zwiększyły się z poziomu 88,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 12,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,9 mln PLN na kapitał zapasowy
- ✓ wypracowaniem przez Grupę w I półroczu 2018 roku zysku netto w kwocie 32,5 mln PLN.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przychody z najmu	78,2	75,1	39,6	36,6
Przychody z działalności deweloperskiej	0,0	0,6	0,0	0,0
Przychody z pozostałych działalności	4,0	3,9	2,2	2,3
<i>Działalność hotelowa</i>	4,0	3,9	2,2	2,3
Przychody z działalności operacyjnej razem	82,2	79,6	41,8	38,9

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	0,0	0,2	0,0
Odszkodowania	0,1	1,5	0,0	1,3
Aktualizacja wartości należności	1,1	1,0	1,1	0,2
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,7	0,0	0,4	0,0
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,1	0,3	0,0	0,0
Rozwiązanie rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	0,0	0,0	0,0
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,0	0,1	0,0	0,1
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,2	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	0,2	0,1	0,1	0,0
Pozostałe przychody razem	3,2	3,0	1,8	1,6

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	35,5	33,6	17,5	15,9
Koszty działalności deweloperskiej	0,0	0,5	0,0	0,0
Koszty pozostałych działalności	3,3	3,3	2,0	1,8
<i>Działalność hotelowa</i>	3,3	3,3	2,0	1,8
Koszty działalności operacyjnej razem	38,8	37,4	19,5	17,7

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,6	0,0	(0,1)
Aktualizacja wartości należności	1,8	1,6	1,7	0,7
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,3	0,0	3,3	0,0
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,3	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,1	0,0	0,1	0,0
Pozostałe	0,3	0,2	0,2	0,2
Pozostałe koszty razem	5,5	2,7	5,3	0,8

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Amortyzacja	0,7	0,5	0,4	0,3
Zużycie materiałów i energii	6,9	7,1	3,0	2,6
Usługi obce	20,8	19,6	10,7	10,2
Podatki i opłaty	13,7	13,7	6,9	6,8
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	10,6	10,1	5,4	5,1
Pozostałe koszty rodzajowe	0,3	0,3	0,1	0,2
Zmiana stanu produktów	0,0	(0,6)	0,0	(0,6)
Koszty działalności operacyjnej razem	53,0	50,7	26,5	24,6
Koszty administracyjne	(13,7)	(11,3)	(6,8)	(5,7)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,6)	(0,2)	(0,3)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	0,0	(1,9)	0,0	(0,9)
Koszt własny sprzedaży	38,8	36,9	19,5	17,7

Działalność deweloperska	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Usługi obce	17,2	1,3	10,2	0,6
Podatki i opłaty	1,3	0,0	0,7	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,0	0,3	0,0	0,2
Zmiana stanu produktów	(17,0)	0,0	(9,9)	(0,3)
Koszty działalności operacyjnej razem	1,5	1,6	1,0	0,5
Koszty administracyjne	(0,4)	(1,1)	(0,2)	(0,5)
Koszty sprzedaży	(1,1)	(0,0)	(0,8)	(0,0)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszt własny sprzedaży	0,0	0,5	0,0	0,0

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przychody odsetkowe	0,8	1,0	0,6	0,8
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,3	0,2	0,1	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,5	0,8	0,5	0,7
Wycena instrumentów finansowych	0,3	3,3	0,3	1,2
Różnice kursowe	0,2	0,0	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	1,3	4,3	0,9	2,0

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Koszty finansowania	6,0	6,8	3,2	3,6
<i>Kredyty i pożyczki</i>	6,0	6,8	3,2	3,6
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,4	0,2	0,3	0,1
Wycena instrumentów finansowych	1,1	0,1	0,6	0,1
Różnice kursowe	0,0	0,8	0,0	(0,2)
Pozostałe koszty finansowe	0,3	0,5	0,2	0,3
Koszty finansowe razem	7,8	8,4	4,3	3,9

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Podatek bieżący	(3,0)	(1,3)	(1,9)	(0,6)
Podatek odroczony	(3,2)	2,0	(2,0)	(0,5)
Podatek dochodowy	(6,2)	0,7	(3,9)	(1,1)

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Zysk brutto	38,9	6,4	23,9	10,7
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(7,4)	(1,2)	(4,5)	(2,0)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,5	(0,2)	0,3	(0,2)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,2)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym	(0,1)	0,5	(0,1)	0,5
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	2,1	1,8	1,7	0,8
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(1,0)	0,0	(1,0)	0,0
Podatek dochodowy	(6,2)	0,7	(3,9)	(1,1)

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 Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	32,5	7,2	19,9	9,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,8	46,8	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,69 PLN	0,15 PLN	0,43 PLN	0,21 PLN

30. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może

wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

31. Transakcje z podmiotami powiązanimi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	8,5	6,9	4,3	3,4

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,7	0,9	0,3	0,5
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,2	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1	0,0	0,0
Razem	1,0	1,4	0,4	0,6

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku Grupa udzieliła pożyczek jednostkom współzależnym w kwocie 15,4 mln PLN. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30

czerwca 2017 roku Grupa zbyła spółce Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. nieruchomości za kwotę 8,0 mln PLN.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, 27 sierpnia 2018 roku Grupa otrzymała decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Olimpijskiej 9 w Warszawie. W związku z tym, Grupa nieruchomości tę ujmie w nieruchomościach inwestycyjnych w raporcie za III kwartał 2018 roku.

W dniu 6 września 2018 r. spółka zależna Emitenta - Warszawski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie otrzymała

zaświadczenie, stanowiące, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie, której zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na budowę zespołu budynków przy ul. Świętokrzyskiej 36 w Warszawie o połączonych funkcjach biurowo - hotelowo - usługowo - handlowych z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, i elementami zagospodarowania terenu, stała się ostateczna z dniem 3 września 2018 r.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 września 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2018 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 2018 roku

	Nota	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,1	1,1
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		5,4	5,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1,1	1,2
Udziały w jednostkach zależnych	5	1 727,0	1 708,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6	223,8	208,1
Aktywa trwałe razem		1 959,1	1 925,1
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7	1,5	1,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe		5,3	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1,4	3,2
Aktywa obrotowe razem		8,2	4,4
Aktywa razem		1 967,3	1 929,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	(17,9)	(6,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	8	(15,5)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe		(0,4)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(33,8)	(6,6)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	8	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(3,6)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe		(0,1)	(0,1)
Zobowiązania długoterminowe razem		(3,9)	(3,5)
Zobowiązania razem		(37,7)	(10,1)
Aktywa netto		1 929,6	1 919,4
Kapitały			
Kapitał podstawowy	9	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 753,2	1 753,2
Pozostałe kapitały zapasowe		106,7	93,8
Niepodzielone zyski zatrzymane		22,9	25,6
Kapitał własny ogółem		1 929,6	1 919,4

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	10	19,0	17,0	9,4	8,5
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	10	(14,3)	(14,2)	(7,1)	(7,3)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	17,2	1,5	14,8	4,3
Dywidendy		0,0	1,1	0,0	1,1
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		21,9	5,4	17,1	6,6
Koszty administracyjne i sprzedaży		(3,1)	(3,1)	(1,6)	(1,6)
Pozostałe przychody		0,4	0,2	0,1	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		19,2	2,5	15,6	5,0
Przychody finansowe	11	5,0	5,4	2,5	2,7
Koszty finansowe	11	(0,1)	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Zysk netto z działalności finansowej		4,9	5,2	2,4	2,6
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	(1,3)	0,0	(1,3)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24,1	6,4	18,0	6,3
Podatek dochodowy		(1,2)	(0,6)	(0,7)	(0,2)
Zysk (strata) netto		22,9	5,8	17,3	6,1
Pozostałe całkowite dochody					
Całkowite dochody ogółem		22,9	5,8	17,3	6,1

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	46,8	1 753,2	93,8	25,6	1 919,4
Zysk netto za okres				22,9	22,9
Całkowite dochody ogółem za okres				22,9	22,9
Wypłata dywidendy				(12,7)	(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami			12,9	(12,9)	
Stan na 30 czerwca 2018 roku	46,8	1 753,2	106,7	22,9	1 929,6
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,5	1 905,6
Zysk netto za okres				5,8	5,8
Całkowite dochody ogółem za okres				5,8	5,8
Wypłata dywidendy				(12,2)	(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3	(4,3)	
Stan na 30 czerwca 2017 roku	46,8	1 752,8	93,8	5,8	1 899,2

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2018 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	24,1	6,4	18,0	6,3
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(24,8)	(6,9)	(18,3)	(5,2)
Amortyzacja	0,2	0,1	0,2	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(18,4)	(1,5)	(16,0)	(4,3)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,0	1,3	0,0	1,3
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(5,0)	(5,4)	(2,7)	(2,7)
Koszty finansowania	0,1	0,1	0,1	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,1)	(1,5)	0,7	0,4
Podatek dochodowy zapłacony	(0,6)	0,0	(0,6)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,7)	(0,5)	(0,3)	1,1
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	15,4	24,3	1,4	22,2
Instrumenty finansowe	13,2	24,3	1,3	22,2
Odsetki z działalności inwestycyjnej	2,2	0,0	0,1	0,0
Wyływy razem	(31,8)	(9,4)	(22,2)	(9,0)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	(0,5)	(0,1)	(0,1)
Pożyczki	(31,5)	(2,3)	(22,1)	(2,3)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(1,2)	0,0	(1,2)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	0,0	(5,4)	0,0	(5,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16,4)	14,9	(20,8)	13,2
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	15,4	0,0	15,4	0,0
Kredyty	15,4	0,0	15,4	0,0
Wyływy razem	(0,1)	(10,1)	(0,1)	(10,1)
Kredyty	(0,1)	(10,1)	(0,1)	(10,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15,3	(10,1)	15,3	(10,1)
Przepływy pieniężne netto	(1,8)	4,3	(5,8)	4,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(1,8)	4,3	(5,8)	4,2
Środki pieniężne na początek okresu	3,2	0,4	7,2	0,5
Środki pieniężne na koniec okresu	1,4	4,7	1,4	4,7

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 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i dnia 30 czerwca 2017 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku i dnia 30 czerwca 2017 nie podlegają przeglądowi.

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

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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 2017 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 7.3 w Sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

5. Udziały w jednostkach zależnych

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

W związku ze zmianą wartości godziwej aktywów spółek zależnych Spółka w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2018	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2017	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2017
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 648,1		1,3	16,6	1 630,2	0,3	17,9	1 612,0
Dalmor S.A.	2,7				2,7	0,1		2,6
PHN 5 Sp. z o.o. w likwidacji	0,0				0,0	1,0	(1,0)	0,0
PHN SPV 12 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.	4,1			0,9	3,2		(0,2)	3,4
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0	(0,1)			0,1			0,1
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0				58,0			58,0
PHN Property Management PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.	0,1				0,1			0,1
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	13,8			(0,3)	14,1		(0,3)	14,4
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	0,1				0,1	0,1		0,0
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	0,1				0,1	0,1		0,0
Razem	1 727,0	(0,1)	1,3	17,2	1 708,6	1,6	16,4	1 690,6

6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 30 czerwca 2018 w pozostałych długoterminowych aktywach finansowych Spółka ujęła obligacje i pożyczki nabyte

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

7. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	1,5	1,4	0,1	1,2	1,2	0,0
Należności handlowe	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Przedpłaty	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	1,0	1,0	0,0	0,8	0,8	0,0
Należności oraz pozostałe aktywa razem	1,5	1,4	0,1	1,2	1,2	0,0

Na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej należności były zbliżone.

8. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	15,5	15,5	0,0	0,1	0,1	0,0
Kredyty	15,4	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17,9	17,0	0,9	6,1	5,1	1,0
Zobowiązania handlowe	1,1	1,1	0,0	2,3	2,3	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	0,9	0,0	0,9	1,0	0,0	1,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	12,7	12,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,0	3,0	0,0	2,5	2,5	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	33,4	32,5	0,9	6,2	5,2	1,0
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Zobowiązania razem	33,6	32,7	0,9	6,4	5,4	1,0

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 27 do 29 stanowią jego integralną część

9. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 814 672	46 786 030
Emisja akcji	0	28 642
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	46 814 672	46 814 672

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

10. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

11. Przychody i koszty finansowe

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

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów i przeterminowanych zobowiązań.

12. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2018 roku w kwocie 22,9 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 25,6 mln PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 12,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,9 mln PLN na kapitał zapasowy;
- ✓ wypracowaniem zysku netto w kwocie 22,9 mln PLN.

13. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

14. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione

w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 12 września 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU



C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ok. 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 458,3 mln PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

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

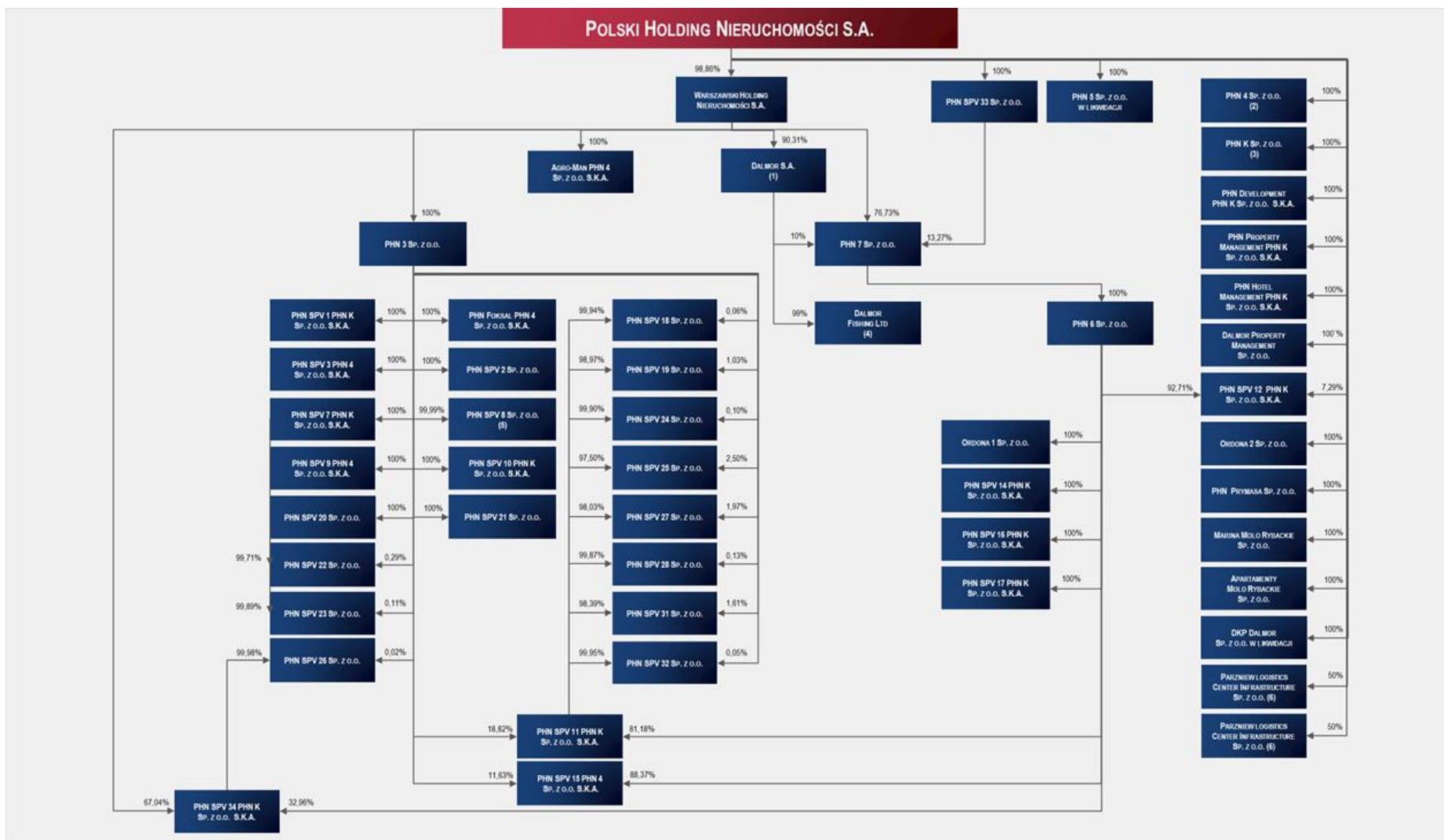
O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

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 S.A. - 3,40% (wg stanu na 30.06.2018 r.)

(2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i (jeszcze przejściowo) PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.

(3) od dnia 21.03.2018 r. komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)

(4) w trakcie likwidacji (oczekuje na wykreślenie); 1% Alliance Trust Company LTD

(5) 3 udziały w posiadaniu PHN 4 Sp. z o.o. (0,0032%), objęte po połączeniu m.in. z PHN SPV 4 - 6 Sp. z o.o. S.K.A.; nieruchomości: Psie Pole, Ateńska 67, Lućmierz, Firoga, Parzniew, Hotel Pruszków, Hotel Świebodzin

(6) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa

Na dzień 30 czerwca 2018 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 458,3 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 151,0 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcie logistyczne (wartość udziałów Grupy w spółce

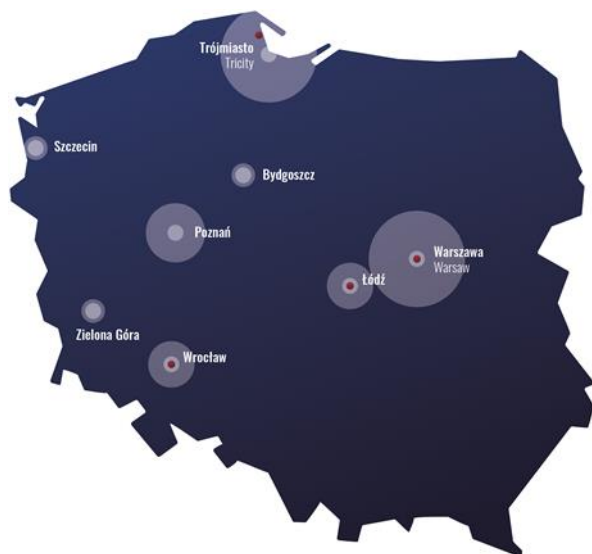
współzależnej na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosiła 8,5 mln PLN).

Ponadto Grupa dysponowała 18 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 110,9 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	33 nieruchomości o wartości godziwej 1 288,9 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 236,4 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,5 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 251,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 238,4 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	19 nieruchomości o wartości godziwej 616,9 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 204,2 mln PLN, na których zrealizowano, realizuje lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 1,0 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,6 mln PLN • 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 201,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 128,6 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,8 mln PLN oraz w zapasach w wartości 91,9 mln PLN. Grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości). • 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,00 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	23 nieruchomości o wartości godziwej 97,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 97,2 mln PLN.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



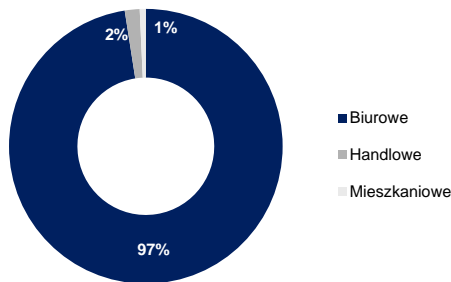
Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 30 czerwca 2018 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 308,7 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 22,9% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

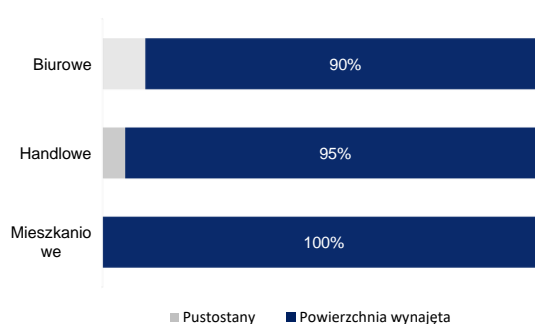
powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 164,3 tys. m², a wskaźnik pustostanów 9,6%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
 % powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 42,7 mln PLN, w tym dla segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 38,0 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 1,9 mln PLN,

segmentu projekty komercyjne – 0,6 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,2 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 1,0 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 87 nieruchomości o wartości godziwej 1 799,8 mln PLN.

3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa zbyła dwie nieruchomości położone w Warszawie: przy ul. Styki oraz

przy ul. Zawrat. Ponadto na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa podpisała jedną przedwstępną umowę sprzedaży.

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.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

negocjacje nabycia kolejnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w największych miastach Polski.

4.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przylądek. Grupa

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W II kwartale 2018 roku w dalszym ciągu obserwowano duże zainteresowanie najemców powierzchnią biurową we wszystkich klasach powierzchni, skutkujące zmniejszeniem wskaźnika pustostanów przy stabilnej polityce cenowej stawek czynszu.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych,

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

odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości) wyniosła w II kwartale 11,0 mln PLN i była niższa o 3,4 mln PLN (24%) względem ubiegłego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 14,3 mln PLN i ukształtowała się na tym samym poziomie jak w I kwartale 2018 roku.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa zatrudniała 142 osoby.

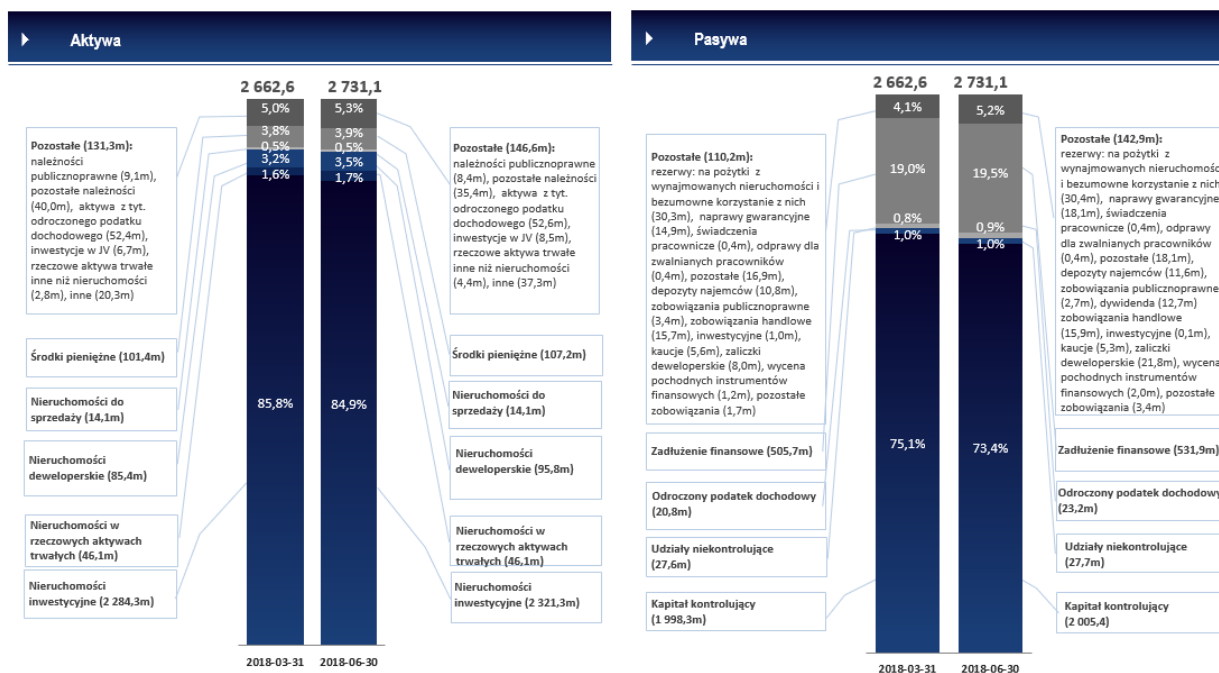
5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w I półroczu 2018 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

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

5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku ich wartość wzrosła o 51,1 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (37,1 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (4,8 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (13,2 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-4,0 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku o kwotę 3,1 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych oraz poniesionymi nakładami na środki trwałe w budowie w łącznej kwocie 3,1 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,7 mln PLN oraz rozwiązaniem odpisu aktualizującego w kwocie 0,7 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku o 1,6 mln PLN głównie z tytułu zmniejszenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku zwiększyły się o 31,9 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ wzrostu poziomu należności handlowych o 11,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 17 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 3,1 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wzrosła o 19,6 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto 32,5 mln PLN,
- ✓ przeznaczenia 12,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny 0,2 mln PLN.

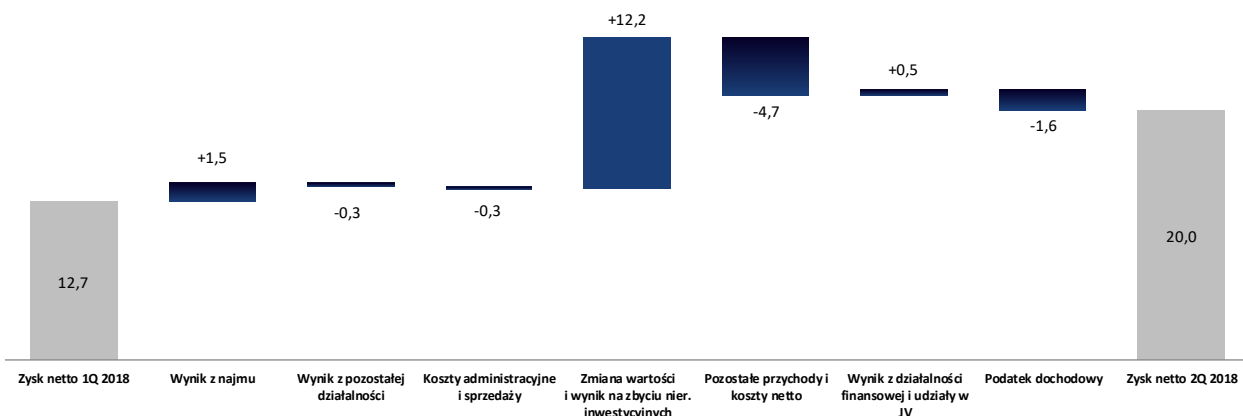
Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2018 roku wzrósł o 7,8 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (9,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (3,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 60,6 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (20,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (17,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (16,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (6,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,2 mln PLN).

5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku

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

W II kwartale 2018 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 20,0 mln PLN. Wynik był o 7,3 mln PLN wyższy niż w I kwartale 2018 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 1,5 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów z najmu,
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w II kwartale 2018 roku wyższy o 12,2 mln PLN w stosunku do I kwartału 2018 roku),
- ✓ niższego o 4,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie zawiązania rezerwy na naprawy

gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,3 mln PLN; zmiany netto odpisów na należności w kwocie 0,5 mln PLN oraz odwrócenia odpisu aktualizującego wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,3 mln PLN,

- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 0,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów finansowych,
- ✓ wyższego o 0,8 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości związanego z nowymi umowami najmu.

Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	2Q 2018	1Q 2018	2Q 2017
Przychody ze sprzedaży	41,8	40,4	38,9
Koszty działalności	(19,5)	(19,3)	(17,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	22,3	21,1	21,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,0)	(7,7)	(7,4)
Wynik netto ze sprzedaży	14,3	13,4	13,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	14,7	2,5	(1,0)
Pozostałe przychody	1,8	1,4	1,6
Pozostałe koszty	(5,3)	(0,2)	(0,8)
Wynik z działalności operacyjnej	25,5	17,1	13,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(14,7)	(2,5)	1,0
Amortyzacja	0,4	0,3	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,2)	(0,5)	(0,1)
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości			(1,2)
EBITDA	11,0	14,4	13,6
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,3	(0,1)	
Bezumowne korzystanie z nieruchomości		(0,1)	
Skorygowana EBITDA	14,3	14,2	13,6

Wyniki finansowe z najmu	2Q 2018	1Q 2018	2Q 2017
Przychody ze sprzedaży	39,6	38,6	36,6
Koszty działalności	(17,5)	(18,0)	(15,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	22,1	20,6	20,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(5,7)	(5,3)
Wynik netto ze sprzedaży	16,7	14,9	15,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	14,7	2,5	(1,0)
Pozostałe przychody	1,7	1,0	1,6
Pozostałe koszty	(1,9)	(0,2)	(0,8)
Wynik z działalności operacyjnej	31,2	18,2	15,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(14,7)	(2,5)	1,0
Amortyzacja	0,1	0,2	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,2)	(0,5)	(0,1)
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości			(1,2)
EBITDA	16,4	15,4	15,1
Bezumowne korzystanie z nieruchomości		(0,1)	
Skorygowana EBITDA	16,4	15,3	15,1

Przychody Grupy w segmencie najem w II kwartale 2018 roku wzrosły o 1,0 mln PLN (3%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 0,5 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości związane z sezonowością. Wynik netto ze sprzedaży w II kwartale 2018 roku wzrósł o 1,8 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 16,7 mln PLN.

EBITDA w segmencie najem wyniosła 16,4 mln PLN i była wyższa o 1,0 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 16,4 mln PLN i była wyższa o 1,1 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2Q 2018	1Q 2018	2Q 2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,0)	(0,5)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,0)	(0,5)	(0,5)
Pozostałe przychody		0,1	
Pozostałe koszty	(3,4)		
Wynik z działalności operacyjnej	(4,4)	(0,4)	(0,5)
EBITDA	(4,4)	(0,4)	(0,5)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,3	(0,1)	
Skorygowana EBITDA	(1,1)	(0,5)	(0,5)

W II kwartale 2018 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z przygotowaniem projektów deweloperskich oraz

utworzyła rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,3 mln PLN.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2Q 2018	1Q 2018	2Q 2017
Przychody ze sprzedaży	2,2	1,8	2,3
Koszty działalności	(2,0)	(1,3)	(1,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,2	0,5	0,5
Wynik netto ze sprzedaży	0,2	0,5	0,5
Wynik z działalności operacyjnej	0,2	0,5	0,5
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
EBITDA	0,3	0,6	0,6
Skorygowana EBITDA	0,3	0,6	0,6

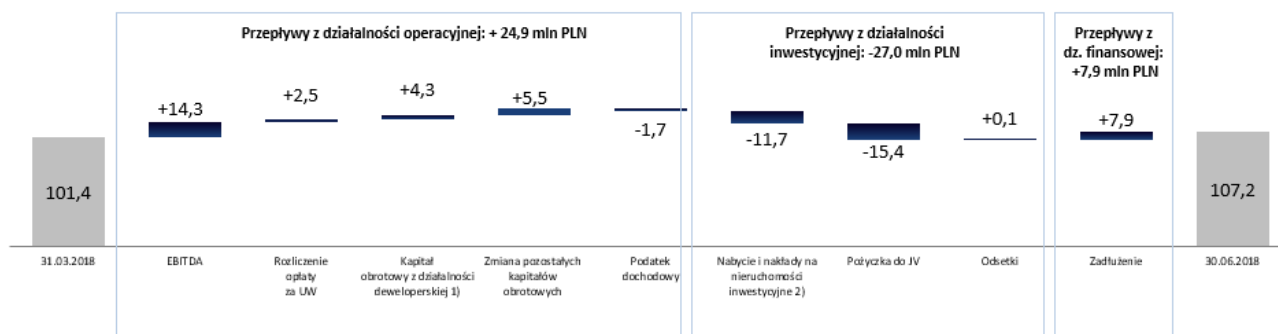
Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej oraz usług zarządczych świadczonych dla spółek współzależnych.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2018	1Q 2018	2Q 2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,5)	(1,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,6)	(1,5)	(1,6)
Pozostałe przychody	0,1	0,3	
Wynik z działalności operacyjnej	(1,5)	(1,2)	(1,6)
Amortyzacja	0,2		
EBITDA	(1,3)	(1,2)	(1,6)
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(1,2)	(1,6)

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



1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej

2) netto nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych

W II kwartale 2018 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 24,9 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 14,3 mln PLN,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,5 mln PLN,
- ✓ wypracowania 4,3 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej głównie w wyniku wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży mieszkań,
- ✓ wzrostu o 5,5 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 1,7 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2018 roku w kwocie 27,0 mln PLN były efektem:

- ✓ udzielonej pożyczki dla spółki współzależnej Parzniew Logistics Center 1 w kwocie 15,4 mln PLN,
- ✓ wydatków związanych z nakładami na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne w kwocie 11,7 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 7,9 mln PLN wynikają z zaciągniętego kredytu obrotowego (15,4 mln PLN), częściowo skompensowanego dokonanymi spłatami (- 7,5 mln PLN).

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</p> <p>W październiku 2017 roku została podpisana umowa na wynajem ponad 6 tys. mkw. powierzchni biurowej z międzynarodowym klientem z branży technologicznej – Nokia. Na początku 2018 roku powierzchnia najmu została przekazana klientowi Nokia. Jednocześnie podpisano aneks do umowy najmu z Nokia na dwa ostatnie moduły, tym samym poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wynosi 100%.</p>	<p>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</p> <p>Projekt mieszkaniowy realizowany w dwóch etapach zakłada budowę łącznie 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 225 mkw. w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usługami w parterach budynków o powierzchni 1 962 mkw. W 2017 roku uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo dla I etapu inwestycji. Na początku października 2017 roku przekazano plac budowy Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. W listopadzie 2017 roku rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych dla I etapu inwestycji. Zakończone zostało postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy II etapu inwestycji.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy we współpracy z doświadczonym partnerem (JV z Hillwood). W październiku 2017 roku zakończono prace budowlane związane z realizacją budynku A etapu I, o powierzchni ok. 15 000 mkw. GLA. Obecnie prowadzone są prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu wynosi 85%. W styczniu 2018 roku podpisana została umowa najmu i rozpoczęto budowę sortowni dla klienta z branży logistycznej DPD. Zakończenie etapu I i II planowane jest w III kwartale 2018 roku. Docelowa wielkość parku logistycznego wyniesie około 55 000 mkw. GLA.</p>	<p>Yacht Park (I etap) Molo Rybackie (Gdynia)</p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. Uzupełnieniem oferty będzie budowa Mariny Jachtowej na 120 jednostek. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny Jachtowej. Rozpoczęto prace budowlane. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów, pierwszych czterech budynków A, B i C oraz D tj. 93 apartamentów.</p>
5. Projekty w przygotowaniu	6. Projekty w przygotowaniu
<p>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</p> <p>Przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 13 000 mkw. W sierpniu 2017 roku zakończono postępowanie na wybór pracowni architektonicznej i podpisano umowę z konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & INTEC PROJEKT Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o.o. Kontynuowane są prace projektowe, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin oddania inwestycji 2020 rok.</p>	<p>Marina Office, Hryniewieckiego 10 (Gdynia)</p> <p>W II kwartale 2017 roku Grupa PHN rozpoczęła prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Wykonanie projektu powierzono wybranej w konkursie architektonicznym pracowni S.A.M.I Architekci. Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech niezależnych obiektów biurowych w standardzie klasy A. Planowany termin oddania inwestycji 2020/2021.</p>

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)	Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)
Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 mkw. (ok. 511 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 mkw. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na przełomie 3/4Q2018 roku.	W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 mkw. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy oraz roboty infrastrukturalne.
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)	Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)
Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch 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. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącego budynku biurowego. Obecnie trwają prace infrastrukturalne na terenie przyszłej inwestycji. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.	Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 mkw. Pierwszym etapem inwestycji jest realizacja pawilonu handlowego o powierzchni 1 000 mkw. Prowadzone są prace budowlane. Planowany termin zakończenia etapu 1Q2019 roku. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Projekt Mieszkaniowy Instalatorów 7C (Warszawa)	Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)
Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o wielkości PUM ok. 4.600 mkw. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących budynków i budowli. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.	Trzeci etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia zakłada realizację projektu biurowo-handlowego o powierzchni najmu ok. 14 300 mkw. Na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych planowane jest zlokalizowanie powierzchni usługowej, na pozostałych kondygnacjach powierzchni biurowych. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 2 projekty mieszkaniowe z 348 mieszkaniami w Warszawie i Gdyni. W przygotowaniu obecnie znajdują się 2 projekty mieszkaniowe w Warszawie, z zaplanowanymi 427 mieszkaniami

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. m ²)	Planowany termin zakończenia budowy
W TRAKCIE REALIZACJI				
Vis a'Vis I Wola, Warszawa	213	115	12 160	3Q2019
Yacht Park, Gdynia	135	30	9 540	4Q2019
RAZEM	348	145	21 700	
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
Młoda Białoleka I	174		9 720	4Q2020
Vis a'Vis II Wola	253		13 060	3Q2020
RAZEM	427		22 780	

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa obecnie jest w trakcie realizacji inwestycji w formule BTS w Lewandowie. W przygotowaniu są również dwie inwestycje w Warszawie, dla których otrzymano pozwolenie na Budowę. Inwestycję w formule joint venture Grupa realizuje w Parzniewie, gdzie obecne wynajęcie wynosi ok. 85%.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m ²)	Obłożenie	Udział w projekcie
INWESTYCJE UKOŃCZONE				
Domaniowska Office HUB	Warszawa	27	100%	100%
W TRAKCIE REALIZACJI				
Lewandów	Warszawa	1,1	100%	100%
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
PHN Tower	Warszawa	37		100%
Al. Wilanowska	Warszawa	15,5		100%
INWESTYCJE JOINT VENTURE				
Parzniew Logistic Center	Parzniew	40	85%	50%

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2018 roku oraz 2017 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 2018 roku oraz 2017 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 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2018 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 2018 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 2017 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2017 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

W dniu 14 maja 2018 roku w Raporcie bieżącym nr 14/2018 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 25.529.554,57 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 12.639.961,44 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,27 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 12.889.593,13 PLN na kapitał zapasowy.

Ponadto Zarząd Spółki zaproponował, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 16 sierpnia 2018 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2018 roku.

W dniu 19 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2017 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 12.639.961,44 PLN, tj. 0,27 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyły 46.814.672 akcje Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2018 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2018 rok.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 12 września 2018 roku i na dzień 22 maja 2018 roku

	12 września 2018 roku		22 maja 2018 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	69,76%	32 655 617	69,76%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000	9,92%	4 647 000	9,92%
Nationale-Nederlanden OFE	2 817 849	6,02%	2 817 849	6,02%
Pozostali	6 694 206	14,30%	6 694 206	14,30%
RAZEM	46 814 672	100,00%	46 814 672	100,00%

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2017 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,93% liczby akcji), OFE MetLife (2,87% liczby akcji), OFE Aegon (1,12% liczby akcji),

OFE Allianz Polska (0,97% liczby akcji), OFE AXA (0,85% liczby akcji), OFE Pekao (0,17% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 96,57% liczby akcji Spółki, wobec czego drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 3,43% liczby akcji Spółki.

10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 7 września 2018 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 21 maja 2018 roku do dnia

7 września 2018 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 6 miesięcy 2018 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie

wartość poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Jednostki Dominującej.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

D. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. został wybrany zgodnie

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

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 września 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu



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

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