

GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY RAPORT
za I półrocze 2024 roku



PHN

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
	Stan na 30 czerwca 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 30 czerwca 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	304,3	280,3	70,6	60,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1,4)	(46,1)	(0,3)	(10,0)
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(57,5)	(35,9)	(13,3)	(7,8)
IV. Zysk (strata) netto	(76,0)	(67,3)	(17,6)	(14,6)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13,4	(43,1)	3,1	(9,3)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(49,9)	(73,5)	(11,6)	(15,9)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	53,6	154,8	12,4	33,6
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	17,1	38,2	4,0	8,3
IX. Aktywa	4 800,2	4 625,9	1 116,1	1 063,9
X. Zobowiązania długoterminowe	1 539,4	1 351,3	357,9	310,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 094,8	1 038,4	254,6	238,8
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 144,7	2 213,6	498,7	509,1
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	11,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	(1,46)	(3,15)	(0,34)	(0,73)
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,87	43,22	9,74	9,94

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
	Stan na 30 czerwca 2024	Stan na 31 grudnia 2023	Stan na 30 czerwca 2024	Stan na 31 grudnia 2023
I. Przychody operacyjne	19,3	19,3	4,5	4,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(29,2)	(22,1)	(6,8)	(4,8)
III. Zysk (strata) brutto	(29,2)	(22,1)	(6,8)	(4,8)
IV. Zysk (strata) netto	(30,7)	(27,0)	(7,1)	(5,9)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16,0)	(11,7)	(3,7)	(2,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44,3)	(2,4)	(10,3)	(0,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	87,8	14,0	20,4	3,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	27,5	(0,1)	6,4	0,0
IX. Aktywa	2 929,9	2 836,9	681,2	625,5
X. Zobowiązania długoterminowe	454,9	234,5	105,8	53,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	397,1	493,8	92,3	113,6
XII. Kapitał własny	2 077,9	2 108,6	483,1	485,0
XIII. Kapitał zakładowy	51,2	51,2	11,9	11,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,60)	(1,17)	(0,14)	(0,27)
XVI. Wartość księgową kapitału własnego na jedną akcję (PLN / EUR)	40,57	41,17	9,43	9,47

Powyższe dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2024 roku: 4,3130 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku: 4,3109 PLN/EUR oraz okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku: 4,6130 PLN/EUR.

Spis treści

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

5.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	32
6.	Udziały w jednostkach zależnych	32
7.	Pozostałe aktywa finansowe.....	33
8.	Struktura należności.....	33
9.	Struktura zobowiązań.....	33
10.	Kapitał podstawowy.....	34
11.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	34
12.	Przychody i koszty finansowe.....	34
13.	Niepodzielony wynik finansowy	34
14.	Zobowiązania warunkowe	34
15.	Zdarzenia po dniu bilansowym	34
16.	Oświadczenia Zarządu Jednostki	35
C.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	37
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN.....	37
1.1.	O Grupie PHN.....	37
1.2.	Model biznesowy.....	37
1.3.	Strategia Grupy PHN.....	38
2.	Struktura Grupy PHN.....	38
3.	Portfel nieruchomości Grupy PHN	39
3.1.	Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN	40
3.2.	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	41
3.3.	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia.....	42
3.4.	Wynik z najmu	42
3.5.	Akwizycje i dezinvestycje.....	42
4.	Działalność Grupy PHN.....	42
4.1.	Najem.....	43
4.2.	Działalność deweloperska	43
4.3.	Działalność budowlana	44
4.4.	Działalność pozostała.....	44
4.5.	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	44
5.	Sytuacja finansowa Grupy PHN.....	44
5.1.	Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę.....	45
5.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	45
5.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	47
5.4.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	47
5.5.	Segmentowa analiza wyników	48
5.6.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	50
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	50
6.1.	Biurowe projekty inwestycyjne	50
6.2.	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne.....	51
6.3.	Logistyczne projekty inwestycyjne	53
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	53
7.1.	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	53
7.2.	Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	53
8.	Informacje o istotnych postępowaniach	54
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	54
10.	Pozostałe informacje	54
10.1.	Akcjonariusze powyżej 5%	54
10.2.	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	55
10.3.	Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji	55
10.4.	Inne istotne informacje	55
D.	Oświadczenie Zarządu	56

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024 roku

	Nota	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	9	3 620,9	3 677,7
Rzeczowe aktywa trwałe	10	180,1	185,0
Wartości niematerialne		1,5	1,6
Długoterminowe zapasy deweloperskie	12	112,5	112,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	13	0,0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22,6	23,6
Długoterminowe aktywa finansowe	11	46,5	57,4
Pozostałe aktywa trwałe		6,8	6,5
Aktywa trwałe razem		3 990,9	4 063,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy deweloperskie	12	305,1	205,9
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	231,3	194,9
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	0,3	1,0
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	75,4	52,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		120,0	102,9
Aktywa obrotowe razem		732,1	557,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	77,2	4,5
Aktywa razem		4 800,2	4 625,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(155,5)	(159,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(645,4)	(684,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(40,5)	(39,2)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	19	(161,1)	(67,3)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	17	(51,2)	(48,9)
Rezerwy krótkoterminowe	20	(41,1)	(39,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(1 094,8)	(1 038,4)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(945,9)	(788,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(385,7)	(359,5)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(155,1)	(143,0)
Rezerwy długoterminowe	20	(16,7)	(16,8)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17	(36,0)	(43,4)
Zobowiązania długoterminowe razem		(1 539,4)	(1 351,3)
Zobowiązania razem		(2 634,2)	(2 389,7)
Aktywa netto		2 166,0	2 236,2
Kapitały			
Kapitał podstawowy	21	51,2	51,2
Kapitał zapasowy	22	2 126,7	2 126,7
Pozostałe kapitały rezerwowe		8,4	2,6
Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	23	(41,6)	33,1
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 144,7	2 213,6
Udziały niekontrolujące		21,3	22,6
Kapitał własny ogółem		2 166,0	2 236,2
Pasywa razem		4 800,2	4 625,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	147,0	118,3	76,2	61,3
Koszty utrzymania nieruchomości	26	(54,6)	(49,4)	(27,4)	(23,6)
Wynik z najmu		92,4	68,9	48,8	37,7
Przychody z działalności deweloperskiej	24	1,3	15,6	0,0	7,6
Koszty działalności deweloperskiej	26	(1,2)	(14,3)	0,0	(7,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,1	1,3	0,0	(0,1)
Przychody z działalności budowlanej	24	133,5	125,8	82,2	62,6
Koszty działalności budowlanej	26	(129,3)	(120,1)	(78,7)	(58,9)
Wynik na działalności budowlanej		4,2	5,7	3,5	3,7
Przychody z pozostałej działalności	24	22,5	20,6	12,2	11,5
Koszty pozostałej działalności	26	(21,0)	(18,8)	(10,5)	(9,3)
Wynik z pozostałej działalności		1,5	1,8	1,7	2,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	27	(35,8)	(34,5)	(19,2)	(18,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	(63,3)	(92,8)	(39,8)	(82,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,1	0,6	0,1	0,6
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		1,5	(2,3)	0,6	(1,9)
Pozostałe przychody	25	2,8	7,1	1,6	6,6
Pozostałe koszty	26	(4,9)	(1,9)	(4,3)	(1,3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1,4)	(46,1)	(7,0)	(54,2)
Przychody finansowe	28	10,7	42,7	1,0	37,9
Koszty finansowe	28	(66,8)	(36,5)	(29,7)	(16,2)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,0	4,0	0,0	4,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(57,5)	(35,9)	(35,7)	(28,5)
Podatek dochodowy	29	(18,5)	(31,4)	(13,2)	(30,3)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(76,0)	(67,3)	(48,9)	(58,8)
Zysk (strata) netto		(76,0)	(67,3)	(48,9)	(58,8)
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		6,9	(7,1)	6,6	(0,9)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych/Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		(1,1)	0,6	(4,1)	(0,8)
Pozostałe całkowite dochody		5,8	(6,5)	2,5	(1,7)
Całkowite dochody ogółem		(70,2)	(73,8)	(46,4)	(60,5)
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(74,7)	(65,3)	(48,5)	(58,3)
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,3)	(2,0)	(0,4)	(0,5)
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		(68,9)	(71,8)	(46,0)	(60,0)
akcjonariuszom niekontrolującym		(1,3)	(2,0)	(0,4)	(0,5)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	30	(1,46)	(1,28)	(0,95)	(1,14)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2024 roku		51,2	2 126,7	2,6	33,1	2 213,6	22,6	2 236,2
Zysk (strata) netto za okres					(74,7)	(74,7)	(1,3)	(76,0)
Pozostałe całkowite dochody				5,8		5,8		5,8
Całkowite dochody ogółem		0,0	0,0	5,8	(74,7)	(68,9)	(1,3)	(70,2)
Emisja udziałów								0,0
Uchwalenie dywidendy								0,0
Transfer pomiędzy kapitałami								0,0
Stan na 30 czerwca 2024 roku		51,2	2 126,7	8,4	(41,6)	2 144,7	21,3	2 166,0
Stan na 1 stycznia 2023 roku		51,2	2 122,6	30,7	202,8	2 407,3	17,4	2 424,7
Zysk (strata) netto za okres					(65,3)	(65,3)	(2,0)	(67,3)
Pozostałe całkowite dochody				(6,5)		(6,5)		(6,5)
Całkowite dochody ogółem				(6,5)	(65,3)	(71,8)	(2,0)	(73,8)
Emisja udziałów						0,0	7,6	7,6
Uchwalenie dywidendy					(4,1)	(4,1)		(4,1)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,1		(4,1)	0,0		0,0
Stan na 30 czerwca 2023 roku		51,2	2 126,7	24,2	129,3	2 331,4	23,0	2 354,4

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone	
		30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(57,5)	(35,9)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		70,9	(7,2)
Amortyzacja i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych		4,3	3,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		63,3	92,8
Wynik na zbyciu aktywów		(0,1)	(0,6)
Różnice kursowe netto		(6,2)	(36,7)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,4)	(0,7)
Koszty finansowania		63,3	36,5
Zmiana kapitału obrotowego	15	(47,0)	(84,0)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,4)	(11,6)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(10,3)	(3,3)
Udział w zyskach jednostek współzależnych		0,0	(4,0)
Inne korekty		6,4	0,6
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		13,4	(43,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,5	5,4
Obligacje i pożyczki		0,0	10,0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0,0	0,2
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(46,9)	(87,7)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,9)	(1,4)
Pożyczki		(1,6)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(49,9)	(73,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty		15,6	262,4
Emisja obligacji		157,8	189,6
Kredyty	18	(54,9)	(112,3)
Obligacje		0,0	(129,6)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(6,1)	(0,6)
Koszty finansowania		(58,8)	(54,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		53,6	154,8
Przepływy pieniężne netto		17,1	38,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		17,1	38,2
Środki pieniężne na początek okresu		102,9	88,4
Środki pieniężne na koniec okresu		120,0	126,6

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdwersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ok. 270 ha gruntów przeznaczonych pod projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy i Łęczycy. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla ponad 50 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu o działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku. Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje także dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 29 kwietnia 2024 roku.

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

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

4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie rozliczenia międzyokresowe	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
Zmiany do MSR 21	Brak możliwości wymiany walut	1 stycznia 2025
Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7	Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych	1 stycznia 2026
MSSF 18	Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	1 stycznia 2027
MSSF 19	Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	1 stycznia 2027

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

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

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, istotne osądy Zarządu w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości, źródeł szacowania niepewności zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- ✓ zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe;
- ✓ zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego;
- ✓ zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji” – zmiany dotyczą ujawniania wpływu ustaleń finansowania dostawców na ich zobowiązania, przepływy pieniężne i ekspozycję na ryzyko płynności.

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

6. Założenie kontynuacji działalności

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

Przygotowanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie nr 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 362,7 mln PLN, które m.in. wynikają z kilku istotnych pozycji:

- ✓ koszty odsetek od obligacji płatne w ciągu roku od dnia bilansowego w kwocie 42,9 mln PLN oraz obligacje serii B zapadające 10 grudnia 2024 roku wynoszące razem 295,7 mln PLN. Wartość emisji serii B wynosiła 325,0 mln PLN, jednak Grupa w 2023 roku podjęła decyzję o refinansowaniu obligacji serii B zapadającej w grudniu 2024 roku w dwóch transzach. Pierwsza transza została przeprowadzona w marcu 2024 roku i Grupa wyemitowała 230 000 obligacji serii D o wartości 230,0 mln PLN, z których 72,2 mln PLN zostało opłaconych obligacjami serii B, przez co zmniejszyła się wartość obligacji serii B do 252,8 mln PLN. Kolejna transza planowana jest do końca 2024 roku w zależności od warunków rynkowych;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 120,0 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 30 września 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, co ma bezpośrednie przełożenie na proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała wstępną ofertę banku, warunki finansowe w trakcie negocjacji;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 56,5 mln PLN z terminem wymagalności na dzień 30 września 2024 roku. Grupa prowadzi proces negocjacji z bankami mający na celu refinansowanie kredytu. Grupa otrzymała oferty banku i jest w trakcie negocjacji warunków kredytowych;
- ✓ kredyt inwestycyjny w kwocie 14,2 mln EUR dotyczący finansowania projektu biurowego z terminem wymagalności na dzień 31 marca 2025 roku.

Grupa posiada kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 50,0 mln PLN z terminem zapadalności na dzień 30 listopada 2024 roku. Na dzień 30 czerwca 2024 roku kwota dostępnego do wykorzystania limitu wynosiła 50,0 mln PLN. Podobnie jak w ubiegłych okresach, Grupa planuje przedłużyć okres dostępności tego finansowania o kolejny rok.

Dodatkowo Grupa jest w trakcie pozyskiwania kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 19,5 mln EUR. Grupa posiada ofertę banku i uzgodnione warunki finansowe, prowadzone są prace końcowe mające na celu uruchomienie finansowania, z którego wpływ środków zakładany jest we wrześniu 2024 roku.

Ponadto Grupa planuje:

- ✓ pozyskanie kredytu inwestycyjnego dla projektu biurowego w kwocie około 40,0 mln PLN. Spółka posiada zrewitalizowane aktywo - wynajętą nieruchomość, która obsługuje kredyt inwestycyjny. Grupa jest w trakcie rozmów z bankami na temat refinansowania tej nieruchomości;
- ✓ pozyskanie w 2025 roku dodatkowych 40,0 mln PLN w ramach podwyższenia istniejącego limitu kredytu inwestycyjnego dla ukończonej inwestycji. Uruchomienie linii kredytów pod projekty mieszkaniowe w 2025 roku do łącznej kwoty 30,0 mln PLN.

Zarząd uważa, że należności wynikające z udziału najemców w wykonanych pracach aranżacyjnych są odzyskiwalne.

Grupa posiada otwarty Program Emisji Obligacji do kwoty 1,0 mld PLN, którego wykorzystanie na koniec czerwca 2024 roku wyniosło 702,8 mln PLN. W ramach programu emisji obligacji, w dniu 5 marca 2024 roku, Spółka dokonała emisji 230 000 obligacji serii D w kwocie 230,0 mln PLN. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach instrumentów dłużnych i dostosowuje decyzje w zakresie kolejnych potencjalnych emisji. Biorąc pod uwagę również pomyślnie emisje obligacji w okresie ostatnich 12 miesięcy, dokładniej serii C w maju 2023 roku oraz serii D w marcu 2024 roku, a także uwzględniając bieżące wykorzystanie Programu Emisji Obligacji. Zarząd zakłada w prognozie przepływów refinansowanie ok. 100,0 mln PLN obligacji serii B zapadających w grudniu 2024 roku, emisją nowej serii.

Przy prowadzeniu prac nad pozyskaniem finansowania, Grupa analizuje i rozważa także zielone aspekty związane z finansowaniem, w tym także możliwości w zakresie emisji tzw. zielonych obligacji.

Grupa posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań oraz pozyskiwania środków na finansowanie działalności.

W ocenie Zarządu przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy od daty na którą sporządzono niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe tj. 30 czerwca 2024 roku są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu.

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

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

8. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	147,0	1,3	133,5	22,5	0,0	304,3
Koszty działalności	(54,6)	(1,2)	(129,3)	(21,0)	0,0	(206,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	92,4	0,1	4,2	1,5	0,0	98,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,8)	(1,4)	(4,4)	(0,3)	(7,9)	(35,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(63,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	(63,3)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	2,4	(0,1)	(0,9)	0,1	0,0	1,5
Pozostałe przychody	1,3	0,1	1,3	0,0	0,1	2,8
Pozostałe koszty	(3,0)	(0,5)	(1,3)	(0,1)	0,0	(4,9)
Wynik z działalności operacyjnej	8,1	(1,8)	(1,1)	1,2	(7,8)	(1,4)
Przychody finansowe	10,3	0,0	0,0	0,4	0,0	10,7
Koszty finansowe	(62,3)	(0,5)	(0,3)	(3,6)	(0,1)	(66,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	(18,6)	0,4	(0,6)	0,3	0,0	(18,5)
Wynik segmentu	(62,5)	(1,9)	(2,0)	(1,7)	(7,9)	(76,0)
Aktywa segmentu	3 964,8	495,2	121,4	160,6	58,2	4 800,2
Zobowiązania segmentu	2 182,8	229,1	103,3	92,3	26,7	2 634,2
Nakłady inwestycyjne	58,0	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0
Amortyzacja	0,0	0,0	0,7	2,8	0,8	4,3

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2023 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność budowlana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	118,3	15,6	125,8	20,6	0,0	280,3
Koszty działalności	(49,4)	(14,3)	(120,1)	(18,8)	0,0	(202,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	68,9	1,3	5,7	1,8	0,0	77,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,7)	(2,1)	(3,9)	(0,3)	(6,5)	(34,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(92,8)	0,0	0,0	0,0	0,0	(92,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(2,0)	0,0	(0,3)	0,0	0,0	(2,3)
Pozostałe przychody	0,6	5,5	0,8	0,2	0,0	7,1
Pozostałe koszty	(1,1)	(0,1)	(0,1)	(0,6)	0,0	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(47,5)	4,6	2,2	1,1	(6,5)	(46,1)
Przychody finansowe	42,2	0,0	0,0	0,5	0,0	42,7
Koszty finansowe	(28,3)	(0,2)	(1,1)	(4,9)	(2,0)	(36,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Podatek dochodowy	(30,8)	(0,8)	(0,9)	1,1	0,0	(31,4)
Wynik segmentu	(64,4)	3,6	0,2	(2,2)	(4,5)	(67,3)
Aktywa segmentu	3 976,2	357,1	97,0	166,1	29,5	4 625,9
Zobowiązania segmentu	2 070,9	111,2	87,0	93,4	27,2	2 389,7
Nakłady inwestycyjne	42,2	0,0	0,0	0,0	0,0	42,2
Amortyzacja	0,0	0,0	0,7	2,5	0,7	3,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudzień 2023 zbadane
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	3 599,5	3 665,1
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	21,4	12,6
Stan na koniec okresu	3 620,9	3 677,7

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	3 677,7	3 735,3
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	58,0	42,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(63,3)	(92,8)
MSSF 16 - zmiany wysokości opłat PWUG	33,9	9,0
Przeniesienie do zapasów związanych z działalnością deweloperską	(14,9)	0,0
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(70,5)	0,0
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	11,1
Skapitalizowane koszty finansowe	0,0	14,1
Utrata kontroli w związku ze zbyciem udziałów	0,0	(19,5)
Stan na koniec okresu	3 620,9	3 699,4

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ Nakładów związanych z przygotowaniem i budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie, odpowiednio: I półrocze 2024: 8,9 mln PLN, I półrocze 2023: 26,3 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2024: 49,1 mln PLN, I półrocze 2023: 15,9 mln PLN.

Techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku nie uległy zmianie w stosunku do stosowanych przez Grupę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku.

Nieruchomości inwestycyjne	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wycena według wartości godziwej	3 221,2	3 318,4
MSSF 16 PWUG	393,7	359,9
Wakacje czynszowe	(15,4)	(13,2)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane w cenie nabycia / koszcie wytworzenia	21,4	12,6
Nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 620,9	3 677,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	147,0	118,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(54,6)	(49,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(63,3)	(92,8)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1	0,6
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,5</i>	<i>5,4</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(0,4)</i>	<i>(4,8)</i>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29,2	(23,3)

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	185,0	201,9
Nabycie	1,8	1,4
Amortyzacja	(4,1)	(3,8)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(11,1)
Przeniesienie do wartości niematerialnych i prawnych	0,0	(0,9)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2,6)	0,0
Stan na koniec okresu	180,1	187,5

11. Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują również pożyczkę udzieloną spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. w kwocie 12,9 mln PLN.

Struktura aktywów finansowych	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Krótkoterminowe aktywa finansowe	75,4	52,8
Kaucje	8,8	4,9
Depozyty zablokowane	39,3	32,0
Wycena instrumentów pochodnych	2,0	0,8
Rachunki powiernicze	25,3	15,1
Długoterminowe aktywa finansowe	46,5	57,4
Kaucje	2,9	7,2
Depozyty zablokowane	23,6	30,4
Wycena instrumentów pochodnych	7,1	8,9
Pożyczki udzielone	12,9	10,9
Stan na koniec okresu	121,9	110,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów deweloperskich	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	305,1	205,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych trzech lat	91,9	76,5
Produkcja w toku	191,8	106,3
Wyroby gotowe	0,1	1,6
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	21,3	21,5
Długoterminowe zapasy deweloperskie	112,5	112,1
Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się budowy w ciągu najbliższych trzech lat	109,6	109,6
Produkcja w toku	1,0	1,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,9	1,5
Zapasy deweloperskie	417,6	318,0

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	318,0	243,8
Nakłady na budowę	85,1	33,2
Zbycie lokali	(0,9)	(16,8)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	14,9	0,0
Zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16	0,5	1,0
Stan na koniec okresu	417,6	261,2

13. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku Grupa nie nabyła i nie zbyła udziałów w jednostkach współzależnych.

W dniu 8 marca 2023 roku Jednostka Dominująca zbyła na rzecz EU Industrial Club IV SCSp 50% udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. Na mocy tej umowy spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. stała się jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności. Przychody ze sprzedaży udziałów wyniosły 0,2 mln PLN. W ramach rozliczenia wpływ transakcji zbycia na wynik Grupy to 0,2 mln PLN.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe spółki Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.

	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Aktywa	23,0	23,3
Zobowiązania	26,1	23,4
Kapitał własny	(3,1)	(0,1)

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody	0,0	10,5
Koszty	(3,4)	(1,0)
Zysk (strata) netto	(3,0)	7,7

14. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	231,3	196,2	35,1	194,9	163,3	31,6
Należności handlowe	179,6	179,6	0,0	56,8	56,8	0,0
Należności publicznoprawne	20,9	0,0	20,9	19,8	0,0	19,8
Wakacje czynszowe	11,7	11,7	0,0	9,3	9,3	0,0
Przedpłaty	6,5	0,0	6,5	10,6	0,0	10,6
Zarachowane przychody z tytułu kontraktów budowlanych	7,7	0,0	7,7	1,2	0,0	1,2
Pozostałe należności	0,3	0,3	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe aktywa	4,6	4,6	0,0	96,8	96,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	1,0	0,0	1,0
Należności oraz pozostałe aktywa razem	231,6	196,2	35,4	195,9	163,3	32,6

	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Stan należności handlowych brutto	222,7	100,0
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	(43,1)	(43,2)
Stan należności handlowych netto	179,6	56,8

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności handlowych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	43,2	47,0
Utworzenie odpisu	3,9	5,1
Rozwiązanie odpisu	(4,0)	(2,8)
Wykorzystanie odpisu	0,0	1,0
Stan na koniec okresu	43,1	50,3

15. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(90,0)	(14,2)
Zmiana stanu należności	(30,6)	(3,7)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(11,4)	(16,1)
Zmiana stanu zobowiązań	83,4	(44,1)
Zmiana stanu rezerw	1,6	(5,9)
Razem	(47,0)	(84,0)

	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Wartość środków pieniężnych utrzymywanych na rachunkach split payment	2,0	4,6

16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	4,5	12,4
Zbycie	(0,4)	(4,8)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	70,5	0,0
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	2,6	0,0
Stan na koniec okresu	77,2	7,6

Zarząd Spółki przeprowadza analizę portfela nieruchomości Grupy PHN. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd podjął decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży tych nieruchomości, które nie pasują do docelowej struktury portfela oraz trudno uznać je za strategiczne dla Grupy PHN ze względu na ich charakter, usytuowanie, niewielką powierzchnię czy też ograniczone możliwości rozbudowy. Zaangażowanie w tego typu nieruchomości nie będzie adekwatne do oczekiwanych przez akcjonariuszy i Zarząd korzyści.

17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Krótkoterminowe zadłużenie	645,4	645,4	0,0	684,1	684,1	0,0
Kredyty	349,6	349,6	0,0	337,2	337,2	0,0
Obligacje	295,7	295,7	0,0	346,6	346,6	0,0
Pożyczki	0,1	0,1	0,0	0,3	0,3	0,0
Leasing	40,5	40,5	0,0	39,2	39,2	0,0
Leasing floty samochodowej i innych aktywów	0,6	0,6	0,0	1,0	1,0	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	39,9	39,9	0,0	38,2	38,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	155,5	142,9	12,6	159,5	146,4	13,1
Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	95,3	95,3	0,0	93,3	93,3	0,0
Kaucje otrzymane	19,6	19,6	0,0	32,1	32,1	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	12,6	0,0	12,6	13,1	0,0	13,1
Zobowiązanie z tytułu umów	7,2	7,2	0,0	8,7	8,7	0,0
Instrumenty pochodne	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20,7	20,7	0,0	12,3	12,3	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	51,2	0,0	51,2	48,9	0,0	48,9
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	161,1	0,0	161,1	67,3	0,0	67,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 053,7	828,8	224,9	999,0	869,7	129,3

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe zadłużenie	945,9	945,9	0,0	788,6	788,6	0,0
Kredyty	515,6	515,6	0,0	573,8	573,8	0,0
Obligacje	413,3	413,3	0,0	199,6	199,6	0,0
Pożyczki	17,0	17,0	0,0	15,2	15,2	0,0
Leasing	385,7	385,7	0,0	359,5	359,5	0,0
Leasing floty samochodowej i pozostały leasing	0,8	0,8	0,0	0,7	0,7	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	384,9	384,9	0,0	358,8	358,8	0,0
Pozostałe	36,0	36,0	0,0	43,4	43,4	0,0
Kaucje otrzymane	29,6	29,6	0,0	30,4	30,4	0,0
Instrumenty pochodne	1,8	1,8	0,0	9,4	9,4	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	4,6	4,6	0,0	3,6	3,6	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	1 367,6	1 367,6	0,0	1 191,5	1 191,5	0,0

Zobowiązania razem	2 421,3	2 196,4	224,9	2 190,5	2 061,2	129,3
---------------------------	----------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--------------

18. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2024 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (865,2 mln PLN), obligacje korporacyjne (709,0 mln PLN) oraz pożyczki (17,1 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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

W dniu 5 marca 2024 roku spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wyemitowała 230 000 obligacji, o łącznej wartości nominalnej 230 000 000 PLN – obligacje wyemitowane w ramach programu emisji obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1 000 000 000 PLN w każdym momencie trwania programu, w trybie oferty publicznej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

14 czerwca 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalano w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,90%. Ponadto Spółka w dniu 5 marca 2024 roku nabyła w celu umorzenia 72 176 obligacji własnych serii B, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2020 roku, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Łączna wartość nominalna transakcji wyniosła 72 176 000 PLN.

Dnia 22 kwietnia 2024 roku PHN SPV 33 Sp. z o.o. zawarła z bankiem ING Bank Śląski S.A. aneks nr 4 do umowy kredytu z dnia 25 marca 2016 roku zmieniający niektóre postanowienia umowy kredytu.

Dnia 27 czerwca 2024 roku PHN SPV 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks nr 6 do umowy kredytu z dnia 1 września 2014 roku wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 września 2024 roku.

Dnia 27 czerwca 2024 roku PHN Wilanów Sp. z o.o. zawarła z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks nr 2 do umowy kredytu z dnia 28 czerwca 2019 roku wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 września 2024 roku.

Dnia 21 czerwca 2024 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. zawarło umowę kredytową o kredyt na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Allior Bank S.A. na kwotę 69,3 mln PLN obowiązującego do 20 czerwca 2027 roku.

Dnia 30 sierpnia 2024 roku Grupa otrzymała od banku finansującego zgodę na odstąpienie od spełnienia przez spółkę z Grupy Wskaźnika Pokrycia Obsługi Zadłużenia na dzień 30 czerwca 2024 roku pod warunkiem przedpłaty finansowania w kwocie 1,5 mln EUR. Warunek ten zostanie spełniony przez Grupę po dacie bilansu. Na dzień 30 czerwca 2024 roku kowenanty z pozostałych umów kredytowych nie były naruszone.

Zmiana stanu zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 472,7	1 348,8
Zaciągnięcie finansowania	245,6	482,6
Odsetki naliczone	55,2	43,2
Splata kapitału	(127,1)	(265,7)
Splata odsetek	(48,9)	(42,5)
Niezrealizowane różnice kursowe	(6,2)	(42,6)
Konwersja kapitału na kapitał mniejszości	0,0	(7,6)
Stan na koniec okresu	1 591,3	1 516,2

19. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 6 miesięcy 2024 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 95,1 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2024 roku Grupa rozliczyła i rozpoznała w przychodach zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 1,3 mln PLN. W okresie 6 miesięcy 2023 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 23,6 mln PLN.

20. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	28,1	9,8	18,3	27,1	9,8	17,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	6,2	3,2	3,0	5,7	3,2	2,5
Świadczenia pracownicze	5,9	2,9	3,0	6,4	2,8	3,6
Pozostałe	17,6	0,8	16,8	17,0	1,0	16,0
Razem	57,8	16,7	41,1	56,2	16,8	39,4

21. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 217 313	51 217 313

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

22. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zapasowy składał się z:

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

23. Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane

Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2024 roku w kwocie (41,6) mln PLN zmniejszyły się z poziomu 33,1 mln PLN na 31 grudnia 2023 roku w związku z poniesieniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2024 roku straty netto przypadającej jednostce dominującej w kwocie 74,7 mln PLN.

24. Przychody ze sprzedaży

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody z umów z Klientami	192,9	189,9	114,8	96,3
Przychody z najmu	111,4	90,4	55,8	46,7
Razem przychody	304,3	280,3	170,6	143,0

Przychody w podziale na rodzaj dobra lub usługi	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody z najmu oraz związane z funkcjonowaniem nieruchomości	147,0	118,3	76,2	61,3
Przychody z działalności deweloperskiej	1,3	15,6	0,0	7,6
Przychody z działalności budowlanej	133,5	125,8	82,2	62,6
Przychody z pozostałych działalności	22,5	20,6	12,2	11,5
<i>Działalność hotelowa</i>	17,4	17,6	10,0	9,6
<i>Pozostałe</i>	5,1	3,0	2,2	1,9
Przychody w podziale na dobra i usługi razem	304,3	280,3	170,6	143,0

Przychody netto z działalności operacyjnej w podziale według rejonu geograficznego	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Polska	272,4	242,5	151,9	126,1
<i>Najem</i>	147,0	118,3	76,2	61,3
<i>Działalność deweloperska</i>	1,3	15,6	0,0	7,6
<i>Działalność budowlana</i>	101,6	88,0	63,5	45,7
<i>Pozostała działalność</i>	22,5	20,6	12,2	11,5
Niemcy	31,9	37,8	18,7	16,9
<i>Działalność budowlana</i>	31,9	37,8	18,7	16,9
Razem przychody	304,3	280,3	170,6	143,0

25. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Odszkodowania	1,4	0,8	0,4	0,7
Rozwiązane rezerwy	1,2	5,8	1,2	5,8
Pozostałe	0,2	0,5	0,0	0,1
Pozostałe przychody razem	2,8	7,1	1,6	6,6

26. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	54,6	49,4	27,4	23,6
Koszty działalności deweloperskiej	1,2	14,3	0,0	7,7
Koszty działalności budowlanej	129,3	120,1	78,7	58,9
Koszty pozostałych działalności	21,0	18,8	10,5	9,3
<i>Działalność hotelowa</i>	16,8	16,4	8,5	8,2
<i>Pozostałe</i>	4,2	2,4	2,0	1,1
Koszty działalności operacyjnej razem	206,1	202,6	116,6	99,5

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Utworzenie rezerw	2,9	0,1	2,9	0,0
Odszkodowania i kary	0,8	0,7	0,7	0,6
Pozostałe	1,2	1,1	0,7	0,7
Pozostałe koszty razem	4,9	1,9	4,3	1,3

27. Koszty według rodzaju

	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Amortyzacja	4,3	3,9	2,2	1,9
Zużycie materiałów i energii	59,4	66,7	35,6	28,2
Usługi obce	222,8	144,6	131,5	83,7
Podatki i opłaty	14,9	12,1	7,3	5,8
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	57,8	50,4	31,4	25,6
Pozostałe koszty rodzajowe	11,0	10,1	2,7	3,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,1	0,2	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	(128,4)	(50,9)	(74,9)	(30,7)
Koszty działalności operacyjnej razem	241,9	237,1	135,8	118,4
Koszty administracyjne	(34,3)	(33,2)	(18,5)	(18,9)
Koszty sprzedaży	(1,5)	(1,3)	(0,7)	0,0
Koszt własny sprzedaży	206,1	202,6	116,6	99,5

28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody odsetkowe	2,5	1,6	0,8	0,1
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,2	0,4	0,8	0,1
<i>Inne odsetki</i>	1,3	1,2	0,0	0,0
Różnice kursowe	7,8	40,6	0,0	37,8
Pozostałe przychody finansowe	0,4	0,5	0,2	0,0
Przychody finansowe razem	10,7	42,7	1,0	37,9

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Koszty finansowania	61,4	30,7	26,3	13,3
<i>Kredyty i pożyczki</i>	24,1	11,5	7,5	0,6
<i>Leasing</i>	8,0	6,1	4,0	3,0
<i>Od wyemitowanych papierów wartościowych</i>	29,3	13,1	14,8	9,7
Różnice kursowe	2,1	2,3	1,8	1,4
Pozostałe koszty finansowe	3,3	3,5	1,6	1,5
Koszty finansowe razem	66,8	36,5	29,7	16,2

29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Podatek bieżący	(5,4)	(13,3)	(2,6)	(5,1)
Podatek odroczony	(13,1)	(18,1)	(10,6)	(25,2)
Podatek dochodowy	(18,5)	(31,4)	(13,2)	(30,3)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego
1 stycznia 2024	23,6	(143,0)
Całkowite dochody uznanie (obciążenie)	(1,0)	(12,1)
30 czerwca 2024 niebadane	22,6	(155,1)

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

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

W 2022 roku zakończyło się postępowanie podatkowe w zakresie podatku CIT w jednej ze spółek Grupy. W rezultacie organ podatkowy zakwestionował prawidłowość rozliczenia podatkowego za 2016 rok. Wydana została decyzja określająca zobowiązanie podatkowe i ma ona charakter ostateczny. Decyzja organu podatkowego została zaskarżona do sądu administracyjnego, który wstrzymał jej wykonanie do momentu wydania prawomocnego wyroku. W dniu 26 lipca 2023 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku skargę Spółki oddalił. Zarząd Spółki złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zgodnie z najlepszą oceną Zarząd podjął decyzję o rozpoznaniu zobowiązania podatkowego odpowiadającego całkowitej szacowanej wartości ewentualnych przyszłych wpływów związanych z uregulowaniem tej sprawy. Na dzień 30 czerwca 2024 roku wartość zobowiązania to 50,2 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 21,5 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość zobowiązania to 48,1 mln PLN, w tym odsetki w wysokości 19,4 mln PLN.

30. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (w mln PLN)	(74,7)	(65,3)	(48,5)	(58,3)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,2	51,2	51,2	51,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(1,46)	(1,28)	(0,95)	(1,14)

31. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 823,9 mln PLN.

Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa posiada zobowiązania z tytułu pożyczek od Polskiego Holdingu Hotelowego Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 17,0 mln PLN.

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	56,6	37,0	29,3	18,9

Rozliczone koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Koszty do Skarbu Państwa	17,3	13,9	8,6	6,5

Zobowiązania	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Zobowiązania do Skarbu Państwa	565,8	588,4

Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	2,7	1,8	1,7	1,2
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,5	0,6	0,2	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,3	0,1	0,2
Razem	3,7	2,9	2,1	1,8

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada długoterminowe aktywa finansowe z tytułu pożyczki udzielonej spółce współzależnej Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. o saldzie na dzień bilansowy 12,9 mln PLN.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 25 lipca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej podjęło decyzję o pokryciu straty Spółki za rok 2023 w kwocie (59,7) mln PLN z kapitału zapasowego powstałego z nadwyżki ceny emisyjnej akcji ponad nominalną (agio).

W dniu 25 lipca 2024 roku został zawarty aneks nr 4 do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 25 marca 2016 roku pomiędzy PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz bankiem ING Bank Śląski S.A. zmieniający niektóre postanowienia umowy kredytu dotyczące zobowiązań finansowych i ich kalkulacji.

W dniu 26 sierpnia 2024 roku został zawarty aneks nr 3 do umowy kredytów z dnia 26 listopada 2021 roku pomiędzy PHN Property Management Sp. z o. o. a Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W lipcu 2024 roku Grupa zbyła nieruchomość, która na dzień 30 czerwca 2024 roku była zakwalifikowana jako dostępna do sprzedaży. Przychód ze sprzedaży wyniósł 2,8 mln PLN. Wpływ transakcji na wynik Grupy to 0,6 mln PLN.

34. Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej

W sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 4 września 2024 roku.

Jacek Krawczykowski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki

Prezes Zarządu

Maciej Klukowski

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek

Członek Zarządu ds. Finansowych

Michał Duda

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 2024 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 2024 roku

	Nota	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1,3	1,6
Wartości niematerialne		0,2	0,1
Udziały w jednostkach zależnych	6	2 148,3	2 143,3
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	7	155,1	174,5
Pozostałe aktywa trwałe		0,1	0,0
Aktywa trwałe razem		2 305,0	2 319,5
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	8	3,5	5,3
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	593,2	511,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		28,2	0,7
Aktywa obrotowe razem		624,9	517,4
Aktywa razem		2 929,9	2 836,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	(15,4)	(13,2)
Krótkoterminowe zadłużenie	9	(381,5)	(480,4)
Rezerwy krótkoterminowe	9	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(397,1)	(493,8)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	9	(445,0)	(225,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	(8,6)	(7,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	(0,7)	(1,5)
Rezerwy długoterminowe	9	(0,6)	(0,6)
Zobowiązania długoterminowe razem		(454,9)	(234,5)
Zobowiązania razem		(852,0)	(728,3)
Aktywa netto		2 077,9	2 108,6
Kapitały			
Kapitał podstawowy	10	51,2	51,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 930,8	1 930,8
Pozostałe kapitały zapasowe		186,3	186,3
Niepodzielone zyski zatrzymane		(90,4)	(59,7)
Kapitał własny ogółem		2 077,9	2 108,6
Pasywa razem		2 929,9	2 836,9

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	19,3	19,3	9,6	9,7
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(24,2)	(23,3)	(12,5)	(12,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	0,0	(22,7)	0,0	(21,1)
Przychody finansowe	12	26,5	46,4	13,9	14,2
Koszty finansowe	12	(37,2)	(36,4)	(17,4)	(20,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych		(6,5)	0,0	(5,6)	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		(22,1)	(16,7)	(12,0)	(30,5)
Koszty administracyjne i sprzedaży		(7,2)	(5,4)	(4,3)	(3,3)
Pozostałe przychody		0,1	0,0	0,1	0,0
Pozostałe koszty		0,0	0,0	0,0	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(29,2)	(22,1)	(16,2)	(33,8)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(29,2)	(22,1)	(16,2)	(33,8)
Podatek dochodowy		(1,5)	(4,9)	(1,3)	(2,4)
Zysk (strata) netto		(30,7)	(27,0)	(17,5)	(36,2)
Całkowite dochody ogółem		(30,7)	(27,0)	(17,5)	(36,2)

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w PLN	(0,60)	(0,53)	(0,34)	(0,71)
---	--------	--------	--------	--------

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski (straty) zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2024 roku	51,2	1 930,8	186,3	(59,7)	2 108,6
Zysk (strata) netto za okres				(30,7)	(30,7)
Całkowite dochody ogółem za okres				(30,7)	(30,7)
Uchwalenie dywidendy					0,0
Emisja akcji					0,0
Transfer pomiędzy kapitałami					0,0
Stan na 30 czerwca 2024 roku niebadane	51,2	1 930,8	186,3	(90,4)	2 077,9
Stan na 1 stycznia 2023 roku	51,2	1 930,8	185,8	4,6	2 172,4
Zysk (strata) netto za okres				(27,0)	(27,0)
Całkowite dochody ogółem za okres				(27,0)	(27,0)
Uchwalenie dywidendy				(4,1)	(4,1)
Emisja akcji				0,0	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami			0,5	(0,5)	0,0
Stan na 30 czerwca 2023 roku niebadane	51,2	1 930,8	186,3	(27,0)	2 141,3

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku**

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(24,0)	(22,1)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	8,0	10,4
Amortyzacja	0,4	0,3
Zmiana odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych	0,0	22,8
Różnice kursowe netto	0,2	1,8
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(25,6)	(30,3)
Koszty finansowania	33,0	33,9
Zmiana kapitału obrotowego	(2,1)	(2,3)
Podatek dochodowy zapłacony	0,0	0,0
Utrata wartości i wycena aktywów finansowych do wartości godziwej	2,1	(15,8)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16,0)	(11,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,2
Sprzedaż obligacji / spłata pożyczek	60,8	68,7
Odsetki z działalności inwestycyjnej	7,7	5,2
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,2)	0,0
Pożyczki	(107,6)	(76,5)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(5,0)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44,3)	(2,4)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki	14,5	0,9
Emisja obligacji	157,8	189,6
Kredyty i pożyczki	(57,6)	(19,2)
Spłata obligacji	0,0	(129,6)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(0,3)	(0,2)
Koszty finansowania	(26,6)	(27,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	87,8	14,0
Przepływy pieniężne netto	27,5	(0,1)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	27,5	(0,1)
Środki pieniężne na początek okresu	0,7	0,9
Środki pieniężne na koniec okresu	28,2	0,8

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 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku, przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i dnia 30 czerwca 2023 roku, a także śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka wykazuje wysoki kapitał własny ogółem oraz dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 227,8 mln PLN. Zarząd stwierdza, że nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka w dającej się przewidzieć przyszłości będzie kontynuować działalność.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w notcie nr 7.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

5. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

6. Udziały w jednostkach zależnych

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

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2024 niebadane	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2023 zbadane	Zwiększenia	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2023
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0	0,0	0,0	1 812,0
Dalmor S.A.	3,3	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	3,3
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	5,3	0,0	0,0	5,3	0,0	(0,3)	5,6
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	39,7	5,0	0,0	34,7	0,0	(23,3)	58,0
PHN Hotel Management PHN K Sp. z o.o. S.K.A.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Property Management Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0	(31,0)	0,0
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	9,6	0,0	0,0	9,6	0,0	0,2	9,4
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,6	0,0	0,0	14,6	0,0	(0,3)	14,9
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	1,3	0,0	0,0	1,3	0,0	0,3	1,0
„DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” Sp. z o.o. w likwidacji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o.	10,4	0,0	0,0	10,4	0,0	0,0	10,4
Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A.	170,5	0,0	0,0	170,5	0,0	22,9	147,6
PHN K Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN INSTA 21 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Prymasa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	50,0
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.	31,4	0,0	0,0	31,4	0,0	0,0	31,4
PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o.	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	(1,8)	0,0
PHN Młoda Białołęka Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN Kolejowa Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PHN SKYSAWA Sp. z o.o.	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
PHN Zielony Miostów Sp. z o.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem	2 148,3	5,0	0,0	2 143,3	32,9	(33,3)	2 143,7

Łączne saldo odpisu aktualizującego udziały na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 70,5 mln PLN.

7. Pozostałe aktywa finansowe

Zmiana stanu nabytych obligacji i udzielonych pożyczek	Rok zakończony	
	30 czerwca 2024 niebadane	30 czerwca 2023 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	685,9	693,1
Udzielenie pożyczki, nabycie obligacji	107,6	76,6
Odsetki naliczone	25,6	30,4
Splata kapitału	(60,8)	(57,0)
Splata odsetek	(7,7)	(6,9)
Różnice kursowe	(0,2)	(1,9)
Subrogacja	0,0	(10,0)
Wycena do wartości godziwej	(0,8)	15,7
Utrata wartości, oczekiwane straty kredytowe	(1,3)	0,0
Kompensata	0,0	(23,8)
Stan na koniec okresu	748,3	716,2

Nabyte obligacje i pożyczki udzielone	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Długoterminowe	155,1	174,5
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	82,0	104,4
Obligacje i pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie	73,1	70,1
Krótkoterminowe	593,2	511,4
Pożyczki wyceniane w wartości godziwej	0,0	0,0
Pożyczki wyceniane w zamortyzowanym koszcie	593,2	511,4
Razem	748,3	685,9

Łączne saldo odpisu aktualizującego wartość pożyczek wynosi 10,5 mln PLN.

8. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	3,5	2,8	0,7	5,3	4,4	0,9
<i>Należności handlowe</i>	2,8	2,8	0,0	4,4	4,4	0,0
<i>Pozostałe rozliczenia międzyokresowe</i>	0,7	0,0	0,7	0,9	0,0	0,9
Należności oraz pozostałe aktywa razem	3,5	2,8	0,7	5,3	4,4	0,9

9. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	381,5	381,5	0,0	480,4	480,4	0,0
<i>Kredyty</i>	0,0	0,0	0,0	28,9	28,9	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,3	0,3	0,0	0,7	0,7	0,0
<i>Obligacje</i>	295,7	295,7	0,0	346,5	346,5	0,0
<i>Pożyczki</i>	85,5	85,5	0,0	104,3	104,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15,4	13,8	1,6	13,2	10,6	2,6
<i>Zobowiązania handlowe</i>	0,6	0,6	0,0	3,5	3,5	0,0
<i>Zobowiązania publicznoprawne</i>	1,6	0,0	1,6	2,6	0,0	2,6
<i>Zobowiązania pracownicze</i>	5,6	5,6	0,0	5,1	5,1	0,0
<i>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</i>	7,6	7,6	0,0	2,0	2,0	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Zobowiązania krótkoterminowe razem	397,1	395,3	1,8	493,8	491,0	2,8

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2024 niebadane			31 grudnia 2023 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	445,0	445,0	0,0	225,3	225,3	0,0
<i>Leasing floty samochodowej</i>	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0
<i>Pożyczki</i>	31,2	31,2	0,0	25,2	25,2	0,0
<i>Obligacje</i>	413,3	415,6	0,0	199,6	199,6	0,0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8,6	0,0	8,6	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,7	0,0	0,7	0,6	0,0	0,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,6	0,6	0,0	1,5	1,5	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	454,9	445,6	9,3	227,4	226,8	0,6
Zobowiązania razem	852,0	840,9	11,1	721,2	717,8	3,4

10. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2024 niebadane	31 grudnia 2023 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	51 217 313	51 217 313
Emisja akcji	0	0
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 217 313	51 217 313

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

11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

12. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych. Spadek przychodów w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku spowodowany jest przychodami z tytułu wyceny udzielonych pożyczek do wartości godziwej w okresie porównywalnym.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów, obligacji i przeterminowanych zobowiązań.

13. Niepodzielony wynik finansowy

Kwota (90,4) mln PLN tworząca niepodzielony wynik finansowy wykazany na dzień 30 czerwca 2024 roku składa się ze straty bieżącego okresu w kwocie (30,7) mln PLN oraz niepokrytej straty (59,7) mln PLN z 2023 roku.

14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 823,9 mln PLN.

Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

15. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 25 lipca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o pokryciu straty za rok 2023 w kwocie (59,7) mln PLN z kapitału zapasowego powstałego z nadwyżki ceny emisyjnej akcji ponad nominalną (agio).

W dniu 15 lipca 2024 roku PHN udzielił innemu podmiotowi w GK poręczenia i wsparcia obsługi zadłużenia do kwoty 29,8 mln EUR - wartość poręczenia nie przekracza równowartości 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 25 lipca 2024 roku PHN udzielił innemu podmiotowi w GK poręczenia spłaty zadłużenia do kwoty 1,5 mln EUR - wartość poręczenia nie przekracza równowartości 10% kapitałów własnych Spółki.

16. Oświadczenia Zarządu Jednostki

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 4 września 2024 roku.

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

Teresa Żołądek
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Michał Duda
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania
finansowego

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU



C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

1.1. O Grupie PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN” lub „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – jest aktywna przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje ponad 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,5 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ok. 270 ha gruntów przeznaczonych pod projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN w segmencie najmu skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,5 mld PLN

Liczba nieruchomości



151 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



500 tys. mkw.

Grunty inwestycyjne



270 ha

1.2. Model biznesowy

PHN realizuje cele biznesowe, kontynuując program inwestycyjny w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych oraz logistycznych. Grupa PHN utrzymuje dyscyplinę kosztową, dąży do stabilizacji poziomu zadłużenia oraz zbilansowany portfel biznesowy. Jednym z kluczowych celów biznesowych Grupy PHN jest dalsza dywersyfikacja profilu działalności.

Kluczowe działania Grupy PHN:

KLUCZOWE DZIAŁANIA GRUPY PHN	
KLUCZOWE DZIAŁANIA	KLUCZOWE ZASOBY
<ul style="list-style-type: none"> Realizacja programu inwestycyjnego Wynajem istniejących nieruchomości Komercjalizacja projektów komercyjnych i sprzedaż mieszkań Optymalizacja portfela nieruchomości (akwizycje i dezinwestycje) Rozbudowa i wykorzystanie banku ziemi Zarządzanie portfelem nieruchomości 	<ul style="list-style-type: none"> Portfel ponad 150 nieruchomości o wartości 3,5 mld PLN Ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu Ponad 270 ha gruntów inwestycyjnych Wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości Wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami Stabilna pozycja finansowa
KLUCZOWE SEGMENTY	KLUCZOWE WARTOŚCI
<ul style="list-style-type: none"> Biura - przeważająca część portfela nieruchomości Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) Działalność generalnego wykonawstwa Pozostałe <ul style="list-style-type: none"> Logistyka (z partnerami lub w formule BTS) Hotele (własne i we współpracy) Handel (w formule BTS dla wybranych najemców) 	<ul style="list-style-type: none"> Doskonale lokalizacje, w tym w centrach miast Zdywersyfikowany profil działalności Szeroki zasób zróżnicowanych powierzchni najmu Atrakcyjna oferta mieszkań na sprzedaż Status spółki publicznej Stabilny akcjonariat (ponad 72% akcji posiada Skarb Państwa)

1.3. Strategia Grupy PHN

Grupa PHN koncentruje działania na realizacji celu strategicznego, jakim jest wzrost jej wartości. Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu opracowanie długoterminowych kierunków rozwoju Grupy PHN, które będzie chciał zakomunikować interesariuszom Spółki do końca bieżącego roku.

2. Struktura Grupy PHN

Grupa PHN składa się ze spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie i jej spółek zależnych:

STRUKTURA GRUPY PHN	Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
	30.06.2024	31.12.2023
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
8. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
9. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
11. PHN 4 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
15. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
17. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
18. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
20. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
21. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
22. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
23. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
24. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
27. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

28. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%
31. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOLEKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
48. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O. (dawniej PHN PROPERTY MANAGEMENT PHN K SP. Z O. O. S.K.A.)	75%	75%
49. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
50. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PARZNIEW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIEW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	100%	100%
55. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%
JEDNOSTKI ZALEŻNE NIEKONSOLIDOWANE:		
1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM” S.A.	82,99%	82,99%
JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE I STOWARZYSZONE:		
1. ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	50,00%	50,00%

3. Portfel nieruchomości Grupy PHN

Na dzień 30 czerwca 2024 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 151 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 473,1 mln PLN. Wartość godziwa portfela nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF16. Ponadto nieruchomość Regent Warsaw Hotel prezentowana jest w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów. W ramach portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich uregulowanie.

Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi i niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie. Nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Portfel nie uwzględnia również wartości gruntu, na którym Grupa wraz z partnerem zewnętrznym realizuje przedsięwzięcie logistyczne w Zgorzelcu.

3.1. Podstawowe informacje o portfelu Grupy PHN

Na dzień 30 czerwca 2024 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 151 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 473,1 mln PLN. W ramach tego portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich uregulowanie.

Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie. Nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Portfel nieruchomości Grupy PHN:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich uregulowanie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 136 Łączna wartość: 3 294,0 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 15 Łączna wartość: 179,1 mln PLN 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 16 Łączna wartość: 102,3 mln PLN
151 nieruchomości 3 473,1 mln PLN		16 nieruchomości 102,3 mln PLN

Pod względem planowanych działań Grupa PHN dzieli portfel nieruchomości na następujące segmenty: pozostające w portfelu (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby), do optymalizacji (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz aktywach do sprzedaży), projekty inwestycyjne (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby) oraz na sprzedaż (ujęte w sprawozdaniu finansowym w aktywach do sprzedaży).

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN pod względem planowanych działań:

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 45 Łączna wartość: 2 465,6 mln PLN NOI 1H 2024: 80,5 mln PLN YIELD 1H 2024: 5,5% GLA: 308 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 30 Łączna wartość: 217,9 mln PLN NOI 1H 2024: 1,8 mln PLN YIELD 1H 2024: 1,8% GLA: 53,3 tys. mkw.
PROJEKTY INWESTYCYJNE	NA SPRZEDAŻ
<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 55 Łączna wartość: 711,1 mln PLN NOI 1H 2024: 5,9 mln PLN YIELD 1H 2024: 1,7% GLA: 126,5 tys. mkw. 	<ul style="list-style-type: none"> Liczba nieruchomości: 21 Łączna wartość: 78,5 mln PLN NOI 1H 2024: 1,6 mln PLN YIELD 1H 2024: 4,1% GLA: 13,2 tys. mkw.

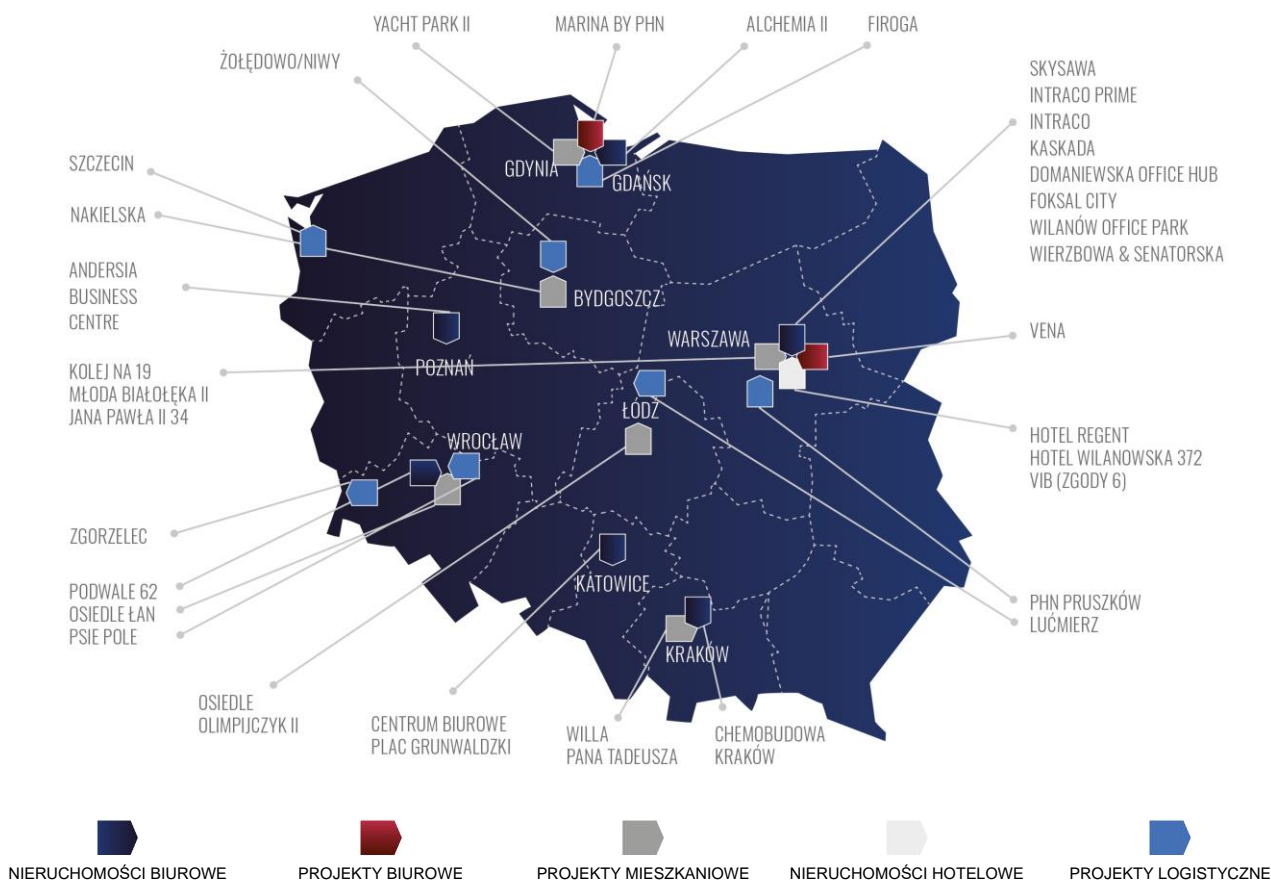
TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN:

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	626 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	217 mln PLN	25 500 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	214 mln PLN	28 150 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	168 mln PLN	13 000 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	133 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	132 mln PLN	14 500 mkw.
7. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	116 mln PLN	17 600 mkw.
8. INTRACO	Warszawa	120 mln PLN	28 100 mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	92 mln PLN	8 800 mkw.
10. FOKSAŁ CITY	Warszawa	42 mln PLN	3 400 mkw.
		1 860 mln PLN	190 650 mkw.

3.2. Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

PHN prowadzi działalność w całej Polsce, przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy.

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN:



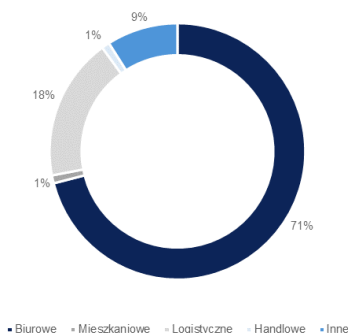
3.3. Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

Na dzień 30 czerwca 2024 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła ponad 500 tys. mkw. GLA, w tym:

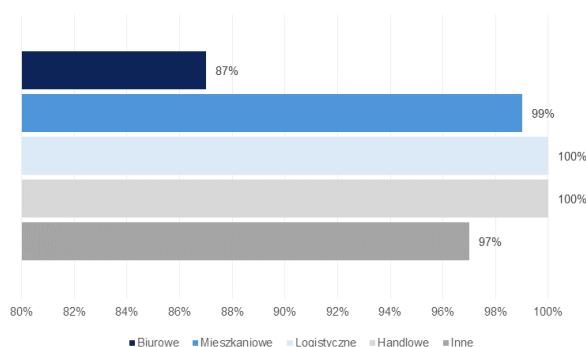
- 421 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 41 tys. mkw. powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. mkw. powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 30 czerwca 2024 roku wynosił 81,1% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 312 tys. mkw., a wskaźnik poziomu wynajęcia 90,2%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu wg wykorzystania (% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu (% powierzchni)



3.4. Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN osiągnęły wynik z najmu w wysokości 89,7 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 80,4 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 1,8 mln PLN, segment projekty inwestycyjne 5,9 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 1,6 mln PLN.

3.5. Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Grupa PHN podpisała umowę sprzedaży lokalu usługowego przy ul. Kostrzewskiego w Warszawie. Po dniu bilansowym Grupa PHN zbyła nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Ceglowskiej za kwotę 2,8 mln PLN.

4. Działalność Grupy PHN

Grupa PHN konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję w różnych segmentach rynku. Spółka zbudowała silną pozycję na rynku biurowym, a także zaczęła dynamicznie rozwijać działalność w segmencie mieszkaniowym i magazynowym. Dzięki strategii dywersyfikacji, Grupa PHN może elastycznie reagować na zmiany sytuacji na rynku, co pozwala jej na osiągnięcie stabilnych wyników finansowych. W celu maksymalizacji zysku Grupa PHN realizuje restrukturyzację portfela nieruchomości obejmującą:

- 1) realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i innych),
- 2) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- 3) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych działek,
- 4) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności,
- 5) akwizycję nieruchomości.

Pod względem biznesowym Grupa PHN jest aktywna w następujących segmentach rynku:

Główne segmenty działalności:

- rynek biurowy – wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz realizacja nowych inwestycji komercyjnych,
- rynek mieszkaniowy – realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań.

Pozostałe segmenty działalności:

- rynek logistyczny – wynajem istniejących obiektów oraz realizacja nowych inwestycji logistycznych,
- rynek budowlany – działalność z zakresu generalnego wykonawstwa,
- rynek hotelowy – właściciel lub współwłaściciel obiektów hotelowych i dzierżawa istniejących obiektów.

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

- 1) najem – świadczenie usług wynajmu i zarządzania nieruchomościami (biurowymi, handlowymi, logistycznymi itp.),
- 2) działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 3) działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa i realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- 4) działalność pozostała – świadczenie usług hotelowych.

4.1. Najem

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, wynajem powierzchni handlowo-usługowej, wynajem powierzchni magazynowej, wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej, a także usługi dodatkowe – sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic oraz infrastruktury technicznej. W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKYSAWA, INTRACO Prime, INTRACO, Kaskada, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub, Wierzbowa & Senatorska oraz Foksal City. Grupa PHN realizuje także nowe projekty biurowe, aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. W przygotowaniu znajduje się inwestycja MARINA by PHN w Gdyni. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada także akwizycję istniejących nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Grupa PHN dysponuje także głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym Parzniew Logistic Center 1 w podwarszawskim Brwinowie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie magazynowe wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

4.2. Działalność deweloperska

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Do końca 2023 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe - kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk I w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie oraz Młoda Białołęka I w Warszawie. Obecnie w budowie jest pięć inwestycji mieszkaniowych tj. KOLEJ NA 19, Osiedle ŁAN, Młoda Białołęka II, Osiedle Olimpijczyk II oraz Willa Pana Tadeusza. Realizowane obecnie projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek ponad 750 mieszkań w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Krakowie. W najbliższych miesiącach Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się kilkietapowy projekt w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej, kameralne inwestycje w Śródmieściu Warszawy oraz pierwszy etap inwestycji w Zielonej Górze, a także kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni.

4.3. Działalność budowlana

Model biznesowy Grupy PHN zakłada rozszerzanie kompetencji własnych, dlatego też do Grupy PHN pod koniec 2019 roku została włączona firma budowlana - Chemobudowa Kraków, która wzmocniła strukturę Grupy PHN i zapewniła ściślejszą synergii między spółkami. Dzięki włączeniu Chemobudowy Kraków, Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa. Chemobudowa Kraków nie tylko realizuje projekty dla Grupy PHN, ale z powodzeniem rozwija działalność własną (czego przykładem jest projekt mieszkaniowy Willa Pana Tadeusza), jak również działalność na rzecz podmiotów trzecich – są to szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

4.4. Działalność pozostała

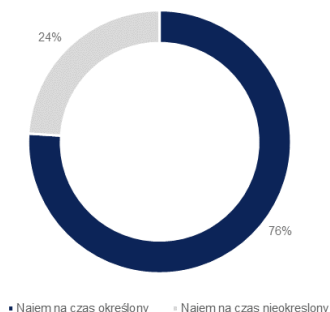
W ramach działalności pozostałej, Grupa PHN świadczy usługi hotelowe m.in. w Hotelu Regent w Warszawie (we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym) oraz w Hotelu Alf w Krakowie należącym do Chemobudowy Kraków. Grupa PHN prowadzi także działalność w marinie jachtowej oraz świadczy usługi inwestorstwa zastępczego.

4.5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

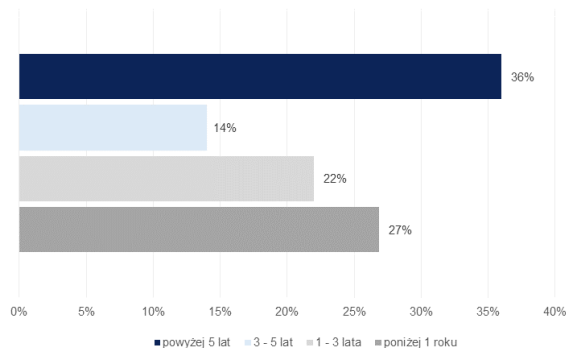
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy PHN jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa PHN posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Jedna ze spółek z Grupy PHN prowadzi działalność budowlaną na terenie Niemiec.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

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy PHN cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa PHN nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony.

Podział wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy
(% powierzchni wynajętej)



Struktura umów najmu na czas określony
(% wynajętej powierzchni na czas określony)



5. Sytuacja finansowa Grupy PHN

Na rynku biurowym nadal obserwuje się ograniczoną aktywność deweloperów, w budowie znajdowało się ponad 600 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, jak również najemcy nadal nie wykazują zainteresowania ekspansją powierzchni. W przypadku miast regionalnych widać jednak wyraźne spowolnienie aktywności. W I półroczu 2024 roku całkowity popyt na biura uległ obniżeniu, z uwagi na sfinalizowanie umów pod koniec ubiegłego roku. Wolumen transakcji najmu w Warszawie spadł o 5% rok do roku. Całkowity popyt w miastach regionalnych był niższy o 17% rok do roku. Wielkość średniej transakcji spadła do 970 m², co jest najniższą wartością odnotowaną w ciągu ostatnich 10 lat. Współczynnik pustostanów nie wykazał większych wahań. W 9 największych polskich miastach wzrósł o 0,1 p.p. do 14,4% w porównaniu do końca I półrocza 2023 r. Stawki czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wykazały niewielką tendencję wzrostową, natomiast na głównych rynkach regionalnych pozostały na niezmiennym poziomie. Wzrost stawek czynszu nie miał miejsca w przypadku nieruchomości starszych.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła 2,9 mln PLN i była wyższa o 45,2 mln PLN 106,8% względem I półrocza 2023 roku. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odškodowania i kary w segmencie najmu) wyniosła 61,2 mln PLN i była wyższa o 17,0 mln PLN względem I półrocza 2023 roku (38,5%).

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa PHN zatrudniała 637 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 392 osoby.



5.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w I półroczu 2024 roku, oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale należy podzielić na czynniki zewnętrzne (makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy PHN) oraz czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy PHN poprzez plany działania i realizację celów.

Czynniki zewnętrzne, w szczególności:

- sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości, mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów nieruchomości Grupy PHN,
- koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- zmiana kursu euro względem złotego.

Czynniki wewnętrzne, w szczególności:

- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- zdolność Grupy do rozwiązywania powstałych sporów,
- zdolność Grupy do pozyskiwania na satysfakcjonujących warunkach nowych kontraktów, w szczególności w zakresie generalnego wykonawstwa,
- 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 2024 roku ich wartość zmniejszyła się o 56,8 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-63,3 mln PLN),
- przeniesienia do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-70,5 mln PLN),
- przeniesienia do zapasów związanych z działalnością deweloperską (-14,9 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (8,9 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją nieruchomości (49,1 mln PLN),
- zmianą wysokości opłat za użytkowanie wieczyste (33,9 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku o kwotę 4,9 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 4,1 mln PLN, nabyciem w kwocie 1,8 mln PLN oraz przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (-2,6 mln PLN).

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku zwiększyły się o 174,6 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych o 17,1 mln PLN,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- zwiększenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (36,7 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich (99,2 mln PLN) z tytułu poniesionych nakładów w kwocie 85,1 mln PLN, przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych 14,9 mln PLN, zbycia lokali (0,9) mln PLN oraz zmiana stawki użytkowania wieczystego MSSF 16 - 0,5 mln PLN,
- zwiększenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (22,6 mln PLN) z tytułu wzrostu stanu depozytów zablokowanych i rachunków powierniczych.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie sprawozdawczym wzrosły o 72,7 mln PLN w wyniku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 73,1 mln i zbycia nieruchomości o wartości 0,4 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku zmniejszyła się o 70,2 mln PLN, w efekcie poniesienia straty netto w wysokości 74,7 mln PLN powiększonej o pozostałe całkowite dochody 5,8 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku zwiększył się o 188,1 mln PLN w wyniku:

- zwiększenia zadłużenia z tytułu obligacji i kredytów (157,3 mln PLN),
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (26,2 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12,1 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (7,4 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 56,4 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (38,7 mln PLN),
- zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (93,8 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (4,0 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,7 mln PLN),

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa	4 800,2	4 625,9	3,8%
Aktywa trwałe	3 990,9	4 063,9	-1,8%
Nieruchomości inwestycyjne	3 620,9	3 677,7	-1,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	180,1	185,0	-2,6%
Aktywa obrotowe	732,1	557,5	31,3%
Zapasy deweloperskie krótkoterminowe	305,1	205,9	48,2%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	231,3	194,9	18,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	195,4	155,7	25,5%
Pasywa	4 800,2	4 625,9	3,8%
Kapitał własny	2 166,0	2 236,2	-3,1%
Zobowiązania razem	(2 634,2)	(2 389,7)	10,2%
Zobowiązania długoterminowe	(1 539,4)	(1 351,3)	13,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	(1 094,8)	(1 038,4)	5,4%
Aktywa netto	2 166,0	2 236,2	-3,1%

Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wskaźniki zadłużenia (związane z emisją obligacji)	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	39,6%	38,2%	1,4 p.p.
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	3,5	4,8	-27,1%

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 30 czerwca 2024 roku kształtował się na poziomie 39,6 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 3,5.

5.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I półroczu 2024 roku Grupa PHN odnotowała stratę netto na poziomie 76,0 mln PLN. Wynik był o 8,7 mln PLN niższy niż w I półroczu 2023 roku głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 23,5 mln PLN, wynikającego głównie ze wzrostu przychodów w związku z przekazaniem najemcom powierzchni biurowej,
- niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 1,2 mln PLN, wynikającego z liczby przekazanych mieszkań nabywcom,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 0,3 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych w I półroczu 2024 roku,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 1H2024 roku niższy niż 1H2023 roku),
- wyższych zysków z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych o 3,8 mln PLN,
- niższego o 7,3 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów,
- niższego wyniku z działalności finansowej o 62,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów odsetkowych i różnic kursowych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	6 miesięcy zakończone		Zmiana
	30.06.2024	30.06.2023	
Przychody operacyjne	304,3	280,3	8,6%
Koszty operacyjne	(206,1)	(202,6)	1,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	98,2	77,7	26,4%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(35,8)	(34,5)	-3,8%
Zysk netto ze sprzedaży	62,4	43,2	44,4%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(63,2)	(92,8)	31,9%
Zysk operacyjny	(1,4)	(46,1)	97,0%
Zysk netto	(76,0)	(67,3)	-12,9%
EBITDA	2,9	(42,3)	106,9%
Skorygowana EBITDA	66,1	44,2	49,5%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	13,4	(43,1)	131,1%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(49,9)	(73,5)	32,1%
Przypływy pieniężne z działalności finansowej	53,6	154,8	-65,4%

5.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W okresie I półrocza 2024 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 13,4 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia straty brutto w kwocie 57,5 mln PLN skorygowanej o operacje niepieniężne w kwocie 120,3 mln PLN,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ujemnej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 47,0 mln PLN,
- zapłaty 2,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I półroczu 2024 roku w kwocie 49,9 mln PLN są efektem:

- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 46,9 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 1,9 mln PLN,
- udzielonych pożyczek w kwocie 1,6 mln PLN.

Dodatnie przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 53,6 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 15,6 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 157,8 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych i leasingu finansowego w łącznej kwocie 61,0 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 58,8 mln PLN.

5.5. Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	1H 2024	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	304,3	280,3
Koszty działalności	(206,1)	(202,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	98,2	77,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(35,8)	(34,5)
Wynik netto ze sprzedaży	62,4	43,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(63,2)	(92,2)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	1,5	(2,3)
Pozostałe przychody	2,8	7,1
Pozostałe koszty	(4,9)	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,4)	(46,1)
Amortyzacja	4,3	3,9
EBITDA	2,9	(42,3)
Skorygowana EBITDA	66,1	44,2

Wyniki finansowe z najmu	1H 2024	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	147,0	118,3
Koszty działalności	(54,6)	(49,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	92,4	68,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(21,8)	(21,7)
Wynik netto ze sprzedaży	70,6	47,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(63,2)	(92,2)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	2,4	(2,0)
Pozostałe przychody	1,3	0,6
Pozostałe koszty	(3,0)	(1,1)
Wynik z działalności operacyjnej	8,1	(47,6)
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	8,1	(47,6)
Skorygowana EBITDA	71,2	44,6

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2024 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1H 2024	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	1,3	15,6
Koszty działalności	(1,2)	(14,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	1,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(2,1)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,3)	(0,8)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,1)	0,0
Pozostałe przychody	0,1	5,5
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,8)	4,6
EBITDA	(1,8)	4,6
Skorygowana EBITDA	(1,8)	(0,7)

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	1H 2024	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	133,5	125,8
Koszty działalności	(129,3)	(120,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	4,2	5,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,4)	(3,9)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,2)	1,8
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,9)	(0,3)
Pozostałe przychody	1,3	0,8
Pozostałe koszty	(1,3)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,1)	2,2
Amortyzacja	0,7	0,7
EBITDA	(0,4)	2,9
Skorygowana EBITDA	(0,4)	2,4

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	1H 2024	1H 2023
Przychody ze sprzedaży	22,5	20,6
Koszty działalności	(21,0)	(18,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,5	1,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,3)	(0,3)
Wynik netto ze sprzedaży	1,2	1,5
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,1	0,0
Pozostałe przychody	0,0	0,2
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,6)
Wynik z działalności operacyjnej	1,2	1,1
Amortyzacja	2,8	2,5
EBITDA	4,0	3,6
Skorygowana EBITDA	4,0	3,6

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1H 2024	1H 2023
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(6,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(7,9)	(6,5)
Pozostałe przychody	0,1	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(7,8)	(6,5)
Amortyzacja	0,8	0,7
EBITDA	(7,0)	(5,8)
Skorygowana EBITDA	(7,0)	(5,8)

5.6. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa PHN konsekwentnie realizuje cele biznesowe, kontynuując program inwestycyjny przede wszystkim w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i logistycznych. Podstawowa działalność inwestycyjna Grupy PHN uzupełniana jest o projekty z innych sektorów rynku. Grupa PHN rozwija także nowe linie biznesowe. Grupa PHN realizuje projekty samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej.

Wybudowana powierzchnia biurowa



78 600 mkw.

Powierzchnia biurowa w budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych mieszkań



1 028 szt.

Liczba mieszkań w budowie



757 szt.

6.1. Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. W styczniu 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji biurowej tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się projekt MARINA by PHN w Gdyni.

Zestawienie kluczowych projektów biurowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI					
1. VENA	Warszawa	15 169 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
1. MARINA BY PHN	Gdynia	27 000 mkw.	-	-	-

Opis kluczowych projektów biurowych:

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
<p>VENA</p> <p>W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15 169 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Generalnym wykonawcą jest SKANSKA. Obecnie trwają prace budowlane oraz komercjalizacja budynku. Równocześnie Spółka prowadzi działania polegające na rozpoznaniu rynku co do możliwości sprzedaży nieruchomości. Dalsze decyzje co do jej zbycia będą zależały od zaproponowanych przez potencjalnych Inwestorów warunków transakcyjnych.</p>	<p>MARINA BY PHN</p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu 27 000 mkw. Teren inwestycji objęty będzie konkursem na zagospodarowanie terenów Molo Rybackiego w Gdyni. Dalsze działania dla projektu MARINA BY PHN, w tym m.in. rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych uzależniane będą od panującej sytuacji na rynku najmu.</p>

6.2. Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajduje się 5 inwestycji – KOLEJ NA 19 w Warszawie, Osiedle ŁAN we Wrocławiu, Młoda Białoleka II w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk II w Łodzi oraz Willa Pana Tadeusza w Krakowie. W najbliższych miesiącach planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – w przygotowaniu znajduje się projekt w Bydgoszczy (Nakielska), kameralna inwestycja w Śródmieściu Warszawy (Jana Pawła II 34) oraz I etap inwestycji w Zielonej Górze (Łężycyca).

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych:

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY W REALIZACJI						
1.	KOLEJ NA 19	Warszawa	148	2022	2024	105 mln PLN
2.	OSIEDLE ŁAN	Wrocław	176	2022	2024	83 mln PLN
3.	MŁODA BIAŁOLEKA II	Warszawa	181	2023	2025	96 mln PLN
4.	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	2023	2025	60 mln PLN
5.	WILLA PANA TADEUSZA	Kraków	120	2023	2025	99 mln PLN
					757	443 mln PLN

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY PLANOWANE						
1.	JANA PAWŁA II 34	Warszawa	46	-	-	-
2.	NOWA NAKIELSKA by PHN I	Bydgoszcz	170	-	-	-
3.	ŁĘŻYCICA I	Zielona Góra	59	-	-	-
4.	YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-	-
5.	MŁODA BIAŁOLEKA III	Warszawa	154	-	-	-
					560	

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY W RELIZACJI	
<p>KOLEJ NA 19</p> <p>W Warszawie przy ul. Kolejowej 19 powstaje inwestycja KOLEJ NA 19, która dostarczy 148 mieszkań o powierzchni PUM 7 360 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2024 roku. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 113 umów deweloperskich i 1 umowa przedwstępna na zakup lokalu usługowego (77% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>	<p>OSIEDLE ŁAN</p> <p>We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej powstaje inwestycja OSIEDLE ŁAN, która dostarczy 176 mieszkania o powierzchni PUM 8 289 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2024 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Obecnie trwa proces uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 124 umów deweloperskich i 3 umowy przedwstępne na zakup lokali usługowych (70% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>
<p>MŁODA BIAŁOŁĘKA II</p> <p>W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczy 181 mieszkań o powierzchni PUM 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 66 umów deweloperskich i 5 rezerwacyjnych (39% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>	<p>OSIEDLE OLIMPIJCZYK II</p> <p>W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstaje inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczy 132 mieszkania o powierzchni PUM 8 000 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w pierwszym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań – podpisanych zostało 49 umowy deweloperskie i 7 rezerwacyjnych (37% sprzedanych mieszkań w inwestycji).</p>
<p>WILLA PANA TADEUSZA</p> <p>W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja WILLA PANA TADEUSZA, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 8 100 mkw. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest w czwartym kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków (jest to inwestycja własna Chemobudowy Kraków). Obecnie trwają prace budowlane, a sprzedaż mieszkań jeszcze się nie rozpoczęła.</p>	
PROJEKTY PLANOWANE	
<p>JANA PAWŁA II 34</p> <p>W Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 46 apartamentów o powierzchni 2 400 mkw. Możliwość rozbudowy budynku została ograniczona z uwagi na wejście w życie nowego studium zabudowy m.st. Warszawy. W marcu 2023 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.</p>	<p>NAKIELSKA I</p> <p>W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w sześciu etapach, które dostarczą na rynek ok. 600 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 33 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 170 mieszkań o powierzchni 9 800 mkw. W listopadzie 2022 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy.</p>
<p>ŁĘŻYCA I</p> <p>W Łężyca należącej do Zielonej Góry planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w czterech etapach, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 59 mieszkań o powierzchni 3 383 mkw. W maju 2024 roku uzyskano pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy I etapu inwestycji oraz prace projektowe kolejnych etapów.</p>	<p>YACHT PARK II</p> <p>W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 855 mkw. W marcu 2024 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. W maju 2024 roku zawarto umowę o prace projektowe i rozpoczęto projektowanie inwestycji.</p>

MŁODA BIAŁOLEKA III

W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek 154 mieszkania o powierzchni 8 400 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej. Trwa proces wyboru generalnego wykonawcy inwestycji.

6.3. Logistyczne projekty inwestycyjne

Trzecim segmentem, który jest rozwijany przez Grupę PHN jest logistyka. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. mkw. w Świebodzinie (został sprzedany w 2021 roku) oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. mkw. zlokalizowany w podwarszawskim Brwinowie. Od 2020 roku Grupa PHN jest jedynym właścicielem parku PHN Pruszków, który dodatkowo pod koniec 2022 roku rozbudowała do 54,5 tys. mkw. Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty logistyczne w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. mkw. GLA.

Zestawienie kluczowych projektów logistycznych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu	
PROJEKTY PLANOWANE						
1.	ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 mkw.	2025	2027	poufne
2.	PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN

Opis kluczowych projektów logistycznych:

PROJEKTY PLANOWANE	
ZGORZELEC	PRUSZKÓW II
<p>W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowany jest park logistyczny o powierzchni ok. 220 000 mkw. Współpraca w realizowanym projekcie odbywa się na zasadzie pari passu, co przekłada się na równy udział PHN oraz Hillwood zarówno w wydatkach inwestycyjnych, jak i dochodach projektu. W marcu 2024 roku uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, a w kwietniu 2024 roku pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.</p>	<p>W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni od 45 000 do 85 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu, a we wrześniu 2023 roku uzyskano decyzję środowiskową. Aktualnie prowadzone są rozmowy z potencjalnym najemcą części powierzchni w ramach planowanego przedsięwzięcia. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.</p>

7. Informacje o podmiotach powiązanych

7.1. Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 6 miesięcy 2024 roku oraz 6 miesięcy 2023 roku w Grupie PHN nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

7.2. Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie 6 miesięcy 2024 roku oraz 6 miesięcy 2023 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy PHN 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy PHN osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W okresie 6 miesięcy 2024 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

8. Informacje o istotnych postępowaniach

Wartość jednostkowa lub łączna postępowania, które w opinii Spółki należy uznać za istotne wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej. Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które spełniałyby ten warunek.

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

Grupa PHN 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, na które narażona jest Grupa PHN w ramach prowadzonej działalności są:

- ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko związane z wynajmem nieruchomości w planowanych terminach i po założonych stawkach,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań w planowanych terminach i na założonych warunkach,
- ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ryzyko płynności i kredytowe,
- ryzyko związane z rozwiązywaniem sporów z kontrahentami na satysfakcjonujących Grupę warunkach.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa PHN ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu rocznym za 2023 rok w nocie 5 oraz sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2023 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1. Akcjonariusze powyżej 5%

Na dzień 30 czerwca 2024 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniżej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN na 4 września 2024 roku i 23 maja 2024 roku:

	4 września 2024 roku		23 maja 2024 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
Pozostali	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

10.2. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 30 czerwca 2024 roku do dnia 2 września 2024 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

10.3. Informacja o udzielaniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka PHN S.A. udzieliła szeregu poręczeń i gwarancji spółkom zależnym z Grupy Kapitałowej PHN S.A. w łącznej kwocie 823,9 mln PLN.

Poręczenia te zabezpieczają zobowiązania finansowe spółek zależnych, w szczególności zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów.

10.4. Inne istotne informacje

W dniu 25 lipca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej na nową, wspólną kadencję wynoszącą trzy pełne lata obrotowe następujące osoby:

Pana Sławomira Frąckowiaka – powierzając mu jednocześnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Panią Kingę Śluzek

Panią Agatę Kotwica – Stefańską

Panią Elżbietę Buczek

Pana Cezarego Nowosada

Pana Jakuba Piszczka

Pana Marcina Zajączkowskiego

Pana Michała Wnorowskiego.

D. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 4 września 2024 roku.

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych

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