



**GRUPA KAPITAŁOWA**

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

## Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
I. Przychody operacyjne	131,6	115,2	30,1	26,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	62,6	48,4	14,3	11,1
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	49,0	42,7	11,2	9,8
IV. Zysk (strata) netto	44,5	67,9	10,2	15,5
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	32,0	39,4	7,3	9,0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(270,0)	(149,2)	(61,8)	(34,2)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	167,3	77,8	38,3	17,8
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(70,7)	(32,0)	(16,2)	(7,3)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 września 2016	31 grudnia 2015	30 września 2016	31 grudnia 2015
IX. Aktywa	2 651,5	2 514,0	614,9	583,0
X. Zobowiązania długoterminowe	549,2	344,6	127,4	79,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	95,1	186,7	22,1	43,3
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 976,6	1 949,8	458,4	452,2
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,8	10,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,95	1,41	0,22	0,32
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,30	41,73	9,81	9,68

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
I. Przychody operacyjne	21,8	19,3	5,0	4,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34,4	57,4	7,9	13,1
III. Zysk (strata) brutto	43,5	65,6	10,0	15,0
IV. Zysk (strata) netto	42,2	64,6	9,7	14,8
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,2)	(0,4)	(0,0)	(0,1)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18,5	183,8	4,2	42,1
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(19,8)	(180,3)	(4,5)	(41,3)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(1,5)	3,1	(0,3)	0,7
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 września 2016	31 grudnia 2015	30 września 2016	31 grudnia 2015
IX. Aktywa	1 940,3	1 916,6	450,0	444,5
X. Zobowiązania długoterminowe	2,7	1,6	0,6	0,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	6,8	7,3	1,6	1,7
XII. Kapitał własny	1 930,8	1 907,7	447,8	442,4
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,8	10,8
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,90	1,39	0,21	0,32
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,32	40,83	9,58	9,47

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 września 2016 roku i okres zakończony dnia 30 września 2015 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2016 roku: 4,3120 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 2016 roku do 30 września 2016 roku - 4,3688 PLN/EUR

## Spis treści

<b>A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....</b>	<b>6</b>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
5. Sezonowość działalności .....	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	11
7. Nieruchomości inwestycyjne .....	13
8. Rzeczowe aktywa trwałe .....	14
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia) .....	14
10. Długoterminowe aktywa finansowe .....	15
11. Pozostałe aktywa trwałe .....	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	15
13. Struktura należności .....	15
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	15
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	16
16. Struktura zobowiązań .....	17
17. Struktura walutowa zadłużenia .....	17
18. Rezerwy .....	17
19. Kapitał podstawowy .....	18
20. Kapitał zapasowy .....	18
21. Kapitał z aktualizacji wyceny .....	18
22. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	18
23. Pozostałe kapitały .....	18
24. Przychody z działalności operacyjnej .....	18
25. Koszty działalności operacyjnej .....	19
26. Koszty według rodzaju .....	19
27. Przychody i koszty finansowe .....	20
28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	20
29. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym .....	21
30. Zysk na jedną akcję .....	21
31. Pozycje warunkowe .....	21
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	22
33. Pozostałe informacje .....	22
34. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	23
<b>B. Sprawozdanie Zarządu o działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A. ....</b>	<b>25</b>
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	25
2. Struktura Grupy Kapitałowej .....	26
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....	27
4. Działalność Grupy Kapitałowej .....	29
4.1. Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	29
4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	30

4.3. Rynek hotelowy .....	30
<b>5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców.....</b>	<b>30</b>
<b>6. Sytuacja finansowa .....</b>	<b>30</b>
6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk .....	31
6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	31
6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	32
<b>6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Wskaźniki według EPRA .....</b>	<b>34</b>
<b>8. Działalność operacyjna i inwestycyjna .....</b>	<b>36</b>
<b>9. Informacje o podmiotach powiązanych .....</b>	<b>37</b>
9.1. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	37
9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	37
<b>10. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....</b>	<b>38</b>
<b>11. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....</b>	<b>38</b>
<b>12. Pozostałe informacje.....</b>	<b>38</b>
12.1. Dywidendy .....	38
12.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	38
12.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	39
12.4. Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	39
12.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	39
<b>C. Kwartalna informacja finansowa .....</b>	<b>41</b>
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	41
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	42
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	42
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	43
<b>D. Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>44</b>

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

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 roku

	Nota	30 września 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	<a href="#">7</a>	2 346,2	2 015,4
Rzeczowe aktywa trwałe	<a href="#">8</a>	45,1	45,8
Wartości niematerialne		0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	<a href="#">9</a>	26,2	26,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		47,8	47,5
Długoterminowe aktywa finansowe	<a href="#">10</a>	2,9	2,8
Pozostałe aktywa trwałe	<a href="#">11</a>	17,1	6,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 485,4</b>	<b>2 143,8</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	<a href="#">12</a>	60,0	62,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<a href="#">13</a>	32,3	121,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		3,1	2,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<a href="#">14</a>	55,8	126,5
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>151,2</b>	<b>312,4</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	<a href="#">15</a>	14,9	57,8
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 651,5</b>	<b>2 514,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<a href="#">16</a>	(31,4)	(128,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	<a href="#">17</a>	(12,7)	(8,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		(1,7)	(2,2)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,3)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	<a href="#">18</a>	(49,0)	(47,3)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(95,1)</b>	<b>(186,7)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	<a href="#">17</a>	(500,5)	(304,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(21,9)	(20,4)
Rezerwy długoterminowe	<a href="#">18</a>	(16,4)	(16,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(10,4)	(2,9)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(549,2)</b>	<b>(344,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(644,3)</b>	<b>(531,3)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 007,2</b>	<b>1 982,7</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	<a href="#">19</a>	46,7	46,7
Kapitał zapasowy	<a href="#">20</a>	1 841,4	1 812,5
Kapitał z aktualizacji wyceny	<a href="#">21</a>	2,7	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	<a href="#">22</a>	85,3	87,6
Pozostałe kapitały	<a href="#">23</a>	0,5	0,0
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 976,6</b>	<b>1 949,8</b>
Udziały niekontrolujące		30,6	32,9
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 007,2</b>	<b>1 982,7</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2016 roku**

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone		
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	24	113,6	92,9	39,6	32,5
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(55,4)	(49,6)	(18,5)	(17,2)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>58,2</b>	<b>43,3</b>	<b>21,1</b>	<b>15,3</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	12,0	18,6	1,3	7,6
Koszty działalności deweloperskiej	25	(9,8)	(14,4)	(1,4)	(6,2)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>2,2</b>	<b>4,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,4</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	6,0	3,7	2,1	2,1
Koszty pozostałej działalności	25	(4,9)	(2,8)	(1,7)	(1,5)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(23,1)	(25,3)	(7,9)	(8,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	21,5	(9,1)	(1,9)	1,3
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,4	0,2	0,1	0,1
Pozostałe przychody	24	10,0	41,9	1,7	7,9
Pozostałe koszty	25	(7,7)	(7,7)	(4,1)	(1,6)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>62,6</b>	<b>48,4</b>	<b>9,3</b>	<b>16,5</b>
Przychody finansowe	27	1,9	2,3	0,9	0,6
Koszty finansowe	27	(16,1)	(8,5)	(7,1)	(4,7)
<b>Strata netto z działalności finansowej</b>		<b>(14,2)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(4,1)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	9	0,6	0,5	0,2	0,1
<b>Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>49,0</b>	<b>42,7</b>	<b>3,3</b>	<b>12,5</b>
Podatek dochodowy	28	(4,4)	24,9	1,3	26,2
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>44,6</b>	<b>67,6</b>	<b>4,6</b>	<b>38,7</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(0,1)	0,3	0,0	0,0
<b>Zysk netto</b>		<b>44,5</b>	<b>67,9</b>	<b>4,6</b>	<b>38,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		(0,3)	0,0	0,2	0,0
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(0,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>44,2</b>	<b>67,9</b>	<b>4,8</b>	<b>38,7</b>
<b>Zysk netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		44,2	65,7	4,6	37,0
akcjonariuszom niekontrolującym	29	0,3	2,2	0,0	1,7
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		43,9	65,7	4,8	37,0
akcjonariuszom niekontrolującym	29	0,3	2,2	0,0	1,7
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	30	0,95 PLN	1,41 PLN	0,10 PLN	0,80 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	30	0,95 PLN	1,41 PLN	0,10 PLN	0,80 PLN

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>		46,7	1 812,5	3,0	87,6		<b>1 949,8</b>	32,9	<b>1 982,7</b>
Zysk netto za okres					44,2		<b>44,2</b>	0,3	<b>44,5</b>
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,3)			<b>(0,3)</b>		<b>(0,3)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				(0,3)	44,2		<b>43,9</b>	0,3	<b>44,3</b>
Wyplata dywidendy					(19,6)		<b>(19,6)</b>		<b>(19,6)</b>
Emisja akcji						0,5	<b>0,5</b>		<b>0,5</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					2,0		<b>2,0</b>	(2,6)	<b>(0,6)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami	22		28,9		(28,9)		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 września 2016 roku</b>		<b>46,7</b>	<b>1 841,4</b>	<b>2,7</b>	<b>85,3</b>	<b>0,5</b>	<b>1 976,6</b>	<b>30,6</b>	<b>2 007,2</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>		46,5	1 746,3	3,2	151,1		<b>1 947,1</b>	53,6	<b>2 000,7</b>
Zysk netto za okres					65,7		<b>65,7</b>	2,2	<b>67,9</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				0,0	65,7		<b>65,7</b>	2,2	<b>67,9</b>
Wyplata dywidendy					(60,7)		<b>(60,7)</b>		<b>(60,7)</b>
Emisja akcji		0,2	4,4			0,8	<b>5,4</b>		<b>5,4</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					9,1		<b>9,1</b>	(22,3)	<b>(13,2)</b>
Transfer pomiędzy kapitałami			60,1		(60,1)		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 września 2015 roku</b>		<b>46,7</b>	<b>1 810,8</b>	<b>3,2</b>	<b>105,1</b>	<b>0,8</b>	<b>1 966,6</b>	<b>33,5</b>	<b>2 000,1</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>48,9</b>	<b>43,0</b>	<b>3,3</b>	<b>12,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(16,9)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>69,3</b>	<b>18,1</b>
Amortyzacja	0,9	1,1	0,3	0,5
Rozliczenie kosztów aranżacji	2,8	2,1	1,0	0,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(21,9)	8,9	1,8	(1,4)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14 (2,8)	(25,2)	0,0	(5,2)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	(0,6)	(0,5)	(0,2)	(0,1)
Różnice kursowe netto	0,0	0,0	0,0	0,2
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(0,6)	(1,0)	(0,2)	(0,4)
Koszty finansowania	8,5	2,3	2,8	2,3
Zmiana kapitału obrotowego	14 0,6	12,3	67,6	22,3
Podatek dochodowy zapłacony	(3,8)	(3,6)	(3,8)	(0,8)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>32,0</b>	<b>39,4</b>	<b>72,6</b>	<b>30,6</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>10,3</b>	<b>8,8</b>	<b>(1,0)</b>	<b>1,9</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	9,2	7,2	(1,1)	0,9
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	0,1	0,0	0,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej	0,5	1,0	0,1	0,4
Dywidendy	0,6	0,5	0,0	0,5
<b>Wypływy razem</b>	<b>(280,3)</b>	<b>(158,0)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(81,7)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(279,8)	(106,2)	(6,2)	(32,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,5)	0,0	(0,0)	0,0
Nabycie jednostek zależnych pomniejszone o środki pieniężne tych jednostek	0,0	(49,1)	0,0	(49,1)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	0,0	(1,0)	0,0	0,0
Pożyczki	0,0	(1,7)	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(270,0)</b>	<b>(149,2)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(79,8)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>256,4</b>	<b>166,1</b>	<b>2,6</b>	<b>81,5</b>
Kredyty	256,4	166,1	2,6	81,5
<b>Wypływy razem</b>	<b>(89,1)</b>	<b>(88,3)</b>	<b>(75,9)</b>	<b>(75,7)</b>
Kredyty	(69,3)	(21,7)	(56,3)	(14,8)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	(0,3)	(0,0)	(0,1)
Koszty finansowania	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Dywidendy	(19,6)	(60,7)	(19,6)	(60,7)
Odkup akcji	(0,1)	(5,5)	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>167,3</b>	<b>77,8</b>	<b>(73,3)</b>	<b>5,8</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(70,7)</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(43,4)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(70,7)</b>	<b>(32,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(43,6)</b>
Różnice kursowe	0,0	0,0	0,0	(0,2)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>126,5</b>	<b>136,4</b>	<b>63,7</b>	<b>148,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>55,8</b>	<b>104,4</b>	<b>55,8</b>	<b>104,4</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ponad 2,4 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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

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

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

Na dzień 30 września 2016 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 50 podmiotów. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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. 2014 r. poz. 133, ze zmianami Dz. U. 2016 r. poz. 860) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku i dnia 30 września 2015 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania

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

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocy 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

#### 5. Sezonowość działalności

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

#### 6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

obejmuje w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej i usług zarządczych.

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

#### Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku i na dzień 30 września 2016 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	113,6	12,0		6,0		<b>131,6</b>
Koszty działalności	(55,4)	(9,8)		(4,9)		<b>(70,1)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>58,2</b>	<b>2,2</b>		<b>1,1</b>		<b>61,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,5)	(2,2)	(0,1)		(3,4)	<b>(23,2)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	21,5					<b>21,5</b>
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4					<b>0,4</b>
Pozostałe przychody	9,8				0,2	<b>10,0</b>
Pozostałe koszty	(6,5)	(1,2)				<b>(7,7)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>65,9</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,1</b>	<b>(3,2)</b>	<b>62,5</b>
Przychody finansowe					1,9	<b>1,9</b>
Koszty finansowe					(16,1)	<b>(16,1)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,6	<b>0,6</b>
Podatek dochodowy					(4,4)	<b>(4,4)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>65,9</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,1</b>	<b>(21,2)</b>	<b>44,5</b>
Aktywa segmentu	2 545,0	67,9	0,1	31,2	7,3	<b>2 651,5</b>
Zobowiązania segmentu	611,2	24,6	0,6	1,5	6,4	<b>644,3</b>
Nakłady inwestycyjne	15,8					<b>15,8</b>
Amortyzacja	0,6			0,3		<b>0,9</b>

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 3,8 mln PLN, zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie 0,9 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,9 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 3,6 mln PLN, zapłacone roszczenia o pożytki z nieruchomości 1,7 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,8 mln PLN. W segmencie działalność deweloperska ujęto rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 1,1 mln PLN.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2015 roku (zbadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	92,9	18,6		3,7		115,2
Koszty działalności	(49,6)	(14,4)		(2,8)		(66,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>43,3</b>	<b>4,2</b>		<b>0,9</b>		<b>48,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(19,8)	(2,2)	(0,1)		(3,3)	(25,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(9,1)					(9,1)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,2					0,2
Pozostałe przychody	41,7	0,2	0,4			42,3
Pozostałe koszty	(7,6)				(0,1)	(7,7)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>48,7</b>	<b>2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,4)</b>	<b>48,7</b>
Przychody finansowe					2,3	2,3
Koszty finansowe					(8,5)	(8,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,5	0,5
Podatek dochodowy					24,9	24,9
<b>Wynik segmentu</b>	<b>48,7</b>	<b>2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>	<b>15,8</b>	<b>67,9</b>
Aktywa segmentu	2 394,4	76,2	0,1	30,7	12,6	2 514,0
Zobowiązania segmentu	497,6	25,2	0,6	1,3	6,6	531,3
Nakłady inwestycyjne	104,0					104,0
Amortyzacja	0,9			0,2		1,1

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 25,1 mln PLN, podatek PCC podlegający zwrotowi od aportów dokonanych w latach wcześniejszych do spółki komandytowo-akcyjnej w kwocie 8,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 3,5 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 4,2 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 6,7 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,3 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN.

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2016 r. (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	39,6	1,3		2,1		43,0
Koszty działalności	(18,5)	(1,4)		(1,7)		(21,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,1</b>	<b>(0,1)</b>		<b>0,4</b>		<b>21,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(0,6)			(1,4)	(7,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,9)					(1,9)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	1,7					1,7
Pozostałe koszty	(2,9)	(1,2)				(4,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>12,2</b>	<b>(1,9)</b>		<b>0,4</b>	<b>(1,4)</b>	<b>9,3</b>
Przychody finansowe					0,9	0,9
Koszty finansowe					(7,1)	(7,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					1,3	1,3
<b>Wynik segmentu</b>	<b>12,2</b>	<b>(1,9)</b>		<b>0,4</b>	<b>(6,1)</b>	<b>4,6</b>
Nakłady inwestycyjne	6,5					6,5
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,2 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,2 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,1 mln PLN, zapłacone roszczenia o pożytki z nieruchomości w kwocie 1,7 mln PLN. W segmencie działalność deweloperska ujęto rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 1,1 mln PLN.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2015 r. (niebadane)**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	32,5	7,6		2,1		<b>42,2</b>
Koszty działalności	(17,2)	(6,2)		(1,5)		<b>(24,9)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>15,3</b>	<b>1,4</b>		<b>0,6</b>		<b>17,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,7)	(0,9)		-	(0,9)	<b>(8,5)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,3					<b>1,3</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					<b>0,1</b>
Pozostałe przychody	7,9					<b>7,9</b>
Pozostałe koszty	(1,6)					<b>(1,6)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>16,3</b>	<b>0,5</b>		<b>0,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>16,5</b>
Przychody finansowe					0,6	<b>0,6</b>
Koszty finansowe					(4,7)	<b>(4,7)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,1	<b>0,1</b>
Podatek dochodowy					26,2	<b>26,2</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>16,3</b>	<b>0,5</b>		<b>0,6</b>	<b>21,3</b>	<b>38,7</b>
Nakłady inwestycyjne	22,2					<b>22,2</b>
Amortyzacja	0,3			0,2		<b>0,5</b>

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 5,1 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,1 mln PLN,

odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 1,5 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,3 mln PLN.

**7. Nieruchomości inwestycyjne**

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 015,4</b>	<b>1 924,1</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	258,0	196,3
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	15,8	104,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(2,8)	(2,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	26,4	(7,0)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(1,3)	(0,4)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(26,0)
Przeniesienie do zapasów	0,0	(46,5)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,8	25,1
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	31,9	(46,0)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 346,2</b>	<b>2 121,5</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	113,6	92,9
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(55,4)	(49,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	26,4	(7,0)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4	0,2
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>12,7</i>	<i>12,6</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(12,3)</i>	<i>(12,4)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>85,0</b>	<b>36,5</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

### Nabycie nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku - Alchemia II (szczegóły nota 33).

### Zmiana w klasyfikacji statusu prawnego nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa otrzymała decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Reja 6 w Warszawie. W związku z tym, Grupa nieruchomość tą ujęła w aktywach. Efekt przekwalifikowania (zmiany statusu prawnego) Grupa odniosła w „Pozostałe przychody” (2,8 mln PLN) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w okresie 9 miesięcy 2016: Domaniewska 37C w łącznej kwocie 4,6 mln PLN, w okresie 9 miesięcy 2015: Domaniewska 37C, Retkinia w łącznej kwocie 84,0 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji: w okresie 9 miesięcy 2016 w kwocie: 2,5 mln PLN, w okresie 9 miesięcy 2015: 2,8 mln PLN,

- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości: w okresie 9 miesięcy 2016 w kwocie: 8,7 mln PLN, w okresie 9 miesięcy 2015: 17,2 mln PLN.

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa zbyła nieruchomości: przy ul. Filtrowej 47 w Warszawie, Prądyńskiego 21 w Warszawie, Jana Paska 21 w Warszawie, część nieruchomości w Łęczycy, Parzniewie, Podchorążych 69 w Warszawie oraz w Wincentowie i Czerwonaku.

Grupa zabezpiecza ryzyko zmiany wartości godziwej nieruchomości generujących przepływy z najmu denominowane w EUR, w części wynikającej z ryzyka walutowego, do wysokości poziomu finansowania zewnętrznego (kredytu) danej nieruchomości zaciąganego w tej samej walucie co przepływy z przychodów. Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów (ujmowanych w zamortyzowanym koszcie) przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>45,8</b>	<b>22,5</b>
Nabycie	0,2	0,3
Amortyzacja	(0,9)	(1,1)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	26,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>45,1</b>	<b>47,7</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2016 roku wyniosła 44,2 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2015 roku 44,8 mln PLN.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada po 50% udziałów w 4 spółkach współzależnych:

- ✓ Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.

- ✓ Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.
- ✓ Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o.
- ✓ Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o.

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>26,2</b>	<b>18,6</b>
Nabycie	0,0	1,0
Udział w zyskach	0,6	0,5
Wyplata dywidendy	(0,6)	(0,5)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>26,2</b>	<b>19,6</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku i na dzień 30 września 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	39,5	38,6	0,9	1,6	1,2	0,7
Apartamenty Molo Rybackie	14,6	14,5	0,1	0,5	(0,2)	(0,1)
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,3)	3,7	0,0	(0,2)	(0,1)
Parzniew Logistics Center 1	2,1	(0,1)	2,2	0,0	(0,0)	(0,0)
<b>Razem</b>	<b>59,6</b>	<b>52,7</b>	<b>6,9</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>

### 10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 września 2016 roku Grupa ujęła udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 2,9 mln PLN (31 grudnia 2015 roku: 2,8 mln PLN).

### 11. Pozostałe aktywa trwałe

W pozostałych aktywach trwałych ujęto głównie rozliczenie w czasie przychodów (wakacji czynszowych najemców).

### 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 września 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Grunty	49,6	50,1
Produkcja w toku	8,0	0,8
Wyroby gotowe	2,4	11,3
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>60,0</b>	<b>62,2</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>62,2</b>	<b>35,8</b>
Nakłady na budowę	7,2	0,2
Zbycie lokali	(9,4)	(14,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	46,5
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>60,0</b>	<b>67,9</b>

W pozycji grunty ujęto wszystkie grunty związane z mieszkaniową działalnością deweloperską.

### 13. Struktura należności

Struktura należności	30 września 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>32,3</b>	16,5	15,8	<b>121,4</b>	12,4	109,0
Należności handlowe	<b>16,5</b>	16,5	0,0	<b>9,0</b>	9,0	0,0
Należności publicznoprawne	<b>8,7</b>	0,0	8,7	<b>100,6</b>	0,0	100,6
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	<b>6,3</b>	0,0	6,3	<b>97,6</b>	0,0	97,6
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	<b>2,4</b>	0,0	2,4	<b>3,0</b>	0,0	3,0
Przedpłaty	<b>7,1</b>	0,0	7,1	<b>8,4</b>	0,0	8,4
Pozostałe należności	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>3,4</b>	3,4	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>3,1</b>	0,0	3,1	<b>2,3</b>	0,0	2,3
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>35,4</b>	<b>16,5</b>	<b>18,9</b>	<b>123,7</b>	<b>12,4</b>	<b>111,3</b>

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

Struktura środków pieniężnych	30 września 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	21,7	18,2
Krótkoterminowe depozyty bankowe	34,1	108,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>55,8</b>	<b>126,5</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	2,8	25,1	0,0	5,1
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Razem</b>	<b>2,8</b>	<b>25,2</b>	<b>0,0</b>	<b>5,2</b>

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zmiana stanu zapasów	2,2	14,4	(5,0)	5,8
Zmiana stanu należności	89,1	65,4	66,4	(1,9)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(11,0)	(2,1)	(2,5)	(2,0)
Zmiana stanu zobowiązań	(81,4)	(69,6)	5,6	17,5
Zmiana stanu rezerw	1,7	4,2	3,1	2,9
<b>Razem</b>	<b>0,6</b>	<b>12,3</b>	<b>67,6</b>	<b>22,3</b>

**Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Należności	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	89,1	65,8	66,4	(3,3)
Nabycie należności	0,0	2,0	0,0	2,0
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	0,0	(2,4)	0,0	(0,6)
<b>Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>89,1</b>	<b>65,4</b>	<b>66,4</b>	<b>(1,9)</b>

Zobowiązania	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(90,4)	(71,1)	(16,4)	(47,4)
Nabycie zobowiązań	0,0	(6,3)	0,0	(6,3)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	9,0	7,8	2,4	10,5
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wypłaty dywidendy	0,0	0,0	19,6	60,7
<b>Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(81,4)</b>	<b>(69,6)</b>	<b>5,6</b>	<b>17,5</b>

**15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży**

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>57,8</b>	<b>12,0</b>
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	(31,9)	46,0
Zbycie	(11,0)	(12,0)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>14,9</b>	<b>46,0</b>

Przeniesienie w okresie 9 miesięcy 2016 roku z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nastąpiło w związku

z odstąpieniem od przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości oraz podjęciem decyzji o pozostawieniu wybranych nieruchomości w portfolio Grupy.



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	12,7	12,7	0,0	8,1	8,1	0,0
Kredyty	12,6	12,6	0,0	7,6	7,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,5	0,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	31,4	28,2	3,2	128,9	37,4	91,5
Zobowiązania handlowe	10,6	10,6	0,0	10,8	10,8	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,4	0,4	0,0	6,5	6,5	0,0
Depozyty najemców	10,6	10,6	0,0	9,8	9,8	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	3,2	0,0	3,2	88,7	0,0	88,7
VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy	0,0	0,0	0,0	84,8	0,0	84,8
Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	3,2	0,0	3,2	3,9	0,0	3,9
Zaliczki na zakup nieruchomości	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,8
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	3,1	3,1	0,0	3,1	3,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,4	0,4	0,0	0,6	0,6	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,1	3,1	0,0	6,6	6,6	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	1,7	0,0	1,7	2,2	0,0	2,2
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>46,1</b>	<b>40,9</b>	<b>5,2</b>	<b>139,4</b>	<b>45,5</b>	<b>93,9</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	500,5	500,5	0,0	304,9	304,9	0,0
Kredyty	500,4	500,4	0,0	304,8	304,8	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe	10,4	10,4	0,0	2,9	2,9	0,0
Depozyty najemców	3,6	3,6	0,0	0,8	0,8	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,5	0,5	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	6,3	6,3	0,0	2,0	2,0	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>510,9</b>	<b>510,9</b>	<b>0,0</b>	<b>307,8</b>	<b>307,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>557,0</b>	<b>551,8</b>	<b>5,2</b>	<b>447,2</b>	<b>353,3</b>	<b>93,9</b>

17. Struktura walutowa zadłużenia

Struktura walutowa zadłużenia	30 września 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
<b>Kredyty</b>	<b>513,0</b>	<b>312,4</b>
EUR	425,1	230,3
PLN	87,9	82,1
<b>Leasing floty samochodowej</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
PLN	0,2	0,6
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>513,2</b>	<b>313,0</b>

Kredyty Grupy 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.

18. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	31,7	15,5	16,2	31,1	15,5	15,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	20,6	0,0	20,6	21,3	0,0	21,3
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Świadczenia pracownicze	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	11,7	0,0	11,7	9,9	0,0	9,9
<b>Razem</b>	<b>65,4</b>	<b>16,4</b>	<b>49,0</b>	<b>63,7</b>	<b>16,4</b>	<b>47,3</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

## 19. Kapitał podstawowy

	30 września 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 722 747	46 482 044
Emisja akcji	0	240 703
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>46 722 747</b>	<b>46 722 747</b>

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

## 20. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy składa się z:

- ✓ Emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 751,9 mln PLN,

- ✓ Podziału zysku w kwocie 89,5 mln PLN.

## 21. Kapitał z aktualizacji wyceny

Kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

- ✓ Nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln PLN,

- ✓ Zmniejszenia stanu kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 0,5 mln PLN.

## 22. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2015 roku w kwocie 87,6 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 85,3 mln PLN na dzień 30 września 2016 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 28,9 mln PLN na kapitał zapasowy,

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2016 roku zysku netto w kwocie 44,2 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących w kwocie 2,1 mln PLN,
- ✓ odkupem od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 0,1 mln PLN.

## 23. Pozostałe kapitały

W pozostałych kapitałach Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za

które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych w kwocie 0,5 mln PLN.

## 24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Przychody z najmu	113,6	92,9	39,6	32,5
Przychody z działalności deweloperskiej	12,0	18,6	1,3	7,6
Przychody z pozostałych działalności	6,0	3,7	2,1	2,1
<i>Działalność hotelowa</i>	5,9	3,6	2,0	2,0
<i>Usługi zarządcze</i>	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>131,6</b>	<b>115,2</b>	<b>43,0</b>	<b>42,2</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	0,1
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,8	25,1	0,0	5,1
Odszkodowania	0,1	0,1	0,0	0,1
Aktualizacja wartości należności	0,9	4,2	0,2	1,5
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,8	3,5	1,2	1,1
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,4	0,4	0,0	0,0
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	8,0	0,0	0,0
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,9	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	1,1	0,5	0,3	0,0
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>10,0</b>	<b>41,9</b>	<b>1,7</b>	<b>7,9</b>

**25. Koszty działalności operacyjnej**

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	55,4	49,6	18,5	17,2
Koszty działalności deweloperskiej	9,8	14,4	1,4	6,2
Koszty pozostałych działalności	4,9	2,8	1,7	1,5
<i>Działalność hotelowa</i>	4,9	2,8	1,7	1,5
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>70,1</b>	<b>66,8</b>	<b>21,6</b>	<b>24,9</b>

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Aktualizacja wartości należności	3,6	6,7	1,1	1,3
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,1	0,0	1,1	0,0
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,8	0,3	0,0	0,0
Roszczenia o pożytki z nieruchomości	1,7	0,0	1,7	0,0
Odszkodowania i kary	0,0	0,2	0,0	0,1
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,0	0,2	0,0	0,0
Pozostałe	0,5	0,3	0,2	0,2
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>	<b>4,1</b>	<b>1,6</b>

**26. Koszty według rodzaju**

Grupa bez działalności deweloperskiej	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Amortyzacja	0,9	1,1	0,3	0,5
Zużycie materiałów i energii	10,3	9,7	2,9	2,4
Usługi obce	37,0	33,5	13,5	13,0
Podatki i opłaty	19,5	17,4	6,4	6,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	13,0	13,4	4,1	4,2
Pozostałe koszty rodzajowe	0,5	0,4	0,3	0,2
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>81,2</b>	<b>75,5</b>	<b>27,5</b>	<b>26,3</b>
Koszty administracyjne	(16,4)	(17,1)	(6,2)	(5,1)
Koszty sprzedaży	(0,9)	(1,8)	(0,2)	(0,4)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(2,9)	(3,6)	(0,9)	(2,0)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	(0,7)	(0,6)	0,0	(0,1)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>60,3</b>	<b>52,4</b>	<b>20,2</b>	<b>18,7</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Działalność deweloperska	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,0	0,1	0,0	0,0
Usługi obce	1,9	1,3	0,7	0,7
Podatki i opłaty	0,1	0,1	0,0	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,6	0,5	0,3	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,5	0,5	0,1	0,2
Zmiana stanu produktów	8,9	14,1	0,9	6,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>12,0</b>	<b>16,6</b>	<b>2,0</b>	<b>7,1</b>
Koszty administracyjne	(1,7)	(0,8)	(0,5)	(0,4)
Koszty sprzedaży	(0,3)	(0,5)	(0,1)	(0,2)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,2)	(0,9)	0,0	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>9,8</b>	<b>14,4</b>	<b>1,4</b>	<b>6,2</b>

## 27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Przychody odsetkowe	0,8	2,0	0,2	0,5
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,5	1,0	0,1	0,4
<i>Inne odsetki</i>	0,3	1,0	0,1	0,1
Wycena instrumentów finansowych	1,1	0,0	0,9	0,0
Różnice kursowe	0,0	0,3	(0,2)	0,1
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Koszty finansowania	8,5	2,3	2,8	2,3
<i>Kredyty i pożyczki</i>	8,5	2,2	2,8	2,2
<i>Leasing finansowy</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,7	6,0	0,7	2,2
Wycena instrumentów finansowych	5,3	0,0	3,2	0,0
Różnice kursowe	0,7	0,0	0,1	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,9	0,2	0,3	0,2
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>16,1</b>	<b>8,5</b>	<b>7,1</b>	<b>4,7</b>
<b>Działalność finansowa netto</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(4,1)</b>

## 28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Podatek bieżący	(3,1)	(2,5)	1,2	(0,1)
Podatek odroczony	(1,3)	27,4	0,1	26,3
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(4,4)</b>	<b>24,9</b>	<b>1,3</b>	<b>26,2</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2016 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zysk brutto	49,0	42,7	3,3	12,5
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,4)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,0	0,0
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,0	1,1	0,0	0,1
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,5)	(0,1)	(0,4)	0,0
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0,3	0,0	0,1	0,0
Wynik spółek osobowych	0,0	4,1	0,0	0,8
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4,8)	0,0	(4,8)	0,0
Straty podatkowe powstałe w wyniku aportu obligacji wewnątrz Grupy	10,6	0,0	7,8	0,0
Nadwyżka wartości nominalnej obejmowanych udziałów nad wartością podatkową wnoszonych wkładów	(0,8)	0,0	(0,8)	0,0
Wniesienie aportu i sprzedaż nieruchomości do spółki zależnej	0,0	27,7	0,0	27,7
Pozostałe	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(4,4)</b>	<b>24,9</b>	<b>1,3</b>	<b>26,2</b>

### 29. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W okresie 9 miesięcy 2016 roku nastąpił wykup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Dalmor S.A. Zysk akcjonariuszy niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują

oni odpowiednio w całym zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku oraz dnia 30 września 2015 roku.

### 30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	44,2	65,7	4,6	37,0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,6	46,7	46,6
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN)	0,95 PLN	1,41 PLN	0,10 PLN	0,80 PLN

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	44,3	65,4	4,6	37,0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,6	46,7	46,6
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN)	0,95 PLN	1,41 PLN	0,10 PLN	0,80 PLN

### 31. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej

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.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

#### a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

#### b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończony		3 miesiące zakończony	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>8,8</b>	<b>7,1</b>	<b>2,9</b>	<b>1,5</b>

### Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	9 miesięcy zakończony		3 miesiące zakończony	
	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2015 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	2,6	1,7	0,6	0,5
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,9	0,0	0,3
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą	0,2	0,2	0,0	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,3	0,1	0,1
<b>Razem</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku i 30 września 2015 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

### 33. Pozostałe informacje

W dniu 25 marca 2016 roku spółka PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz ING Bank Śląski S.A. zawarły umowę kredytową na zakup nieruchomości. Przedmiotem umowy jest kredyt inwestycyjny w wysokości 43,7 mln EUR oraz kredyt w PLN na sfinansowanie VAT od ceny nabycia w wysokości równoważności kwoty 12,0 mln EUR.

Kredyt oprocentowany jest: dla transzy dotyczącej nabycia w oparciu o stawkę EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych

oraz w zakresie transzy VAT – stawkę WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększone o marżę.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu zawartej na zakup nieruchomości oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty zależne od PHN S.A. („Spółka”) ustanowiły na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- |   |  |
|---|--|
| <p>(i) hipoteki ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nabywanej nieruchomości,</p> <p>(ii) zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach PHN SPV 33 Sp. z o.o. ustanowiony przez udziałowca – Spółkę,</p> <p>(iii) zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach - rachunkach bankowych PHN SPV 33 Sp. z o.o.,</p> <p>(iv) przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz umów ubezpieczenia (w szczególności dotyczącego nabywanej nieruchomości),</p> | <p>(v) umowa podporządkowania wierzytelności (w szczególności pożyczek oraz wyemitowanych przez PHN SPV 33 Sp. z o.o. obligacji wewnątrz Grupy),</p> <p>(vi) oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji PHN SPV 33 Sp. z o. (jako kredytobiorcy) oraz Spółki (jako zastawcy).</p> |
|---|--|

### 34. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 14 października 2016 roku spółka z Grupy zawarła ze spółką mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi umowę zakupu udziałów w spółce Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni i realizującą inwestycję Molo Rybackie (Yacht Park) przy ul. Arkadiusza Rybickiego w Gdyni. Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez spółkę mLocum S.A. i zakup przez spółkę z Grupy 2 000 udziałów w kapitale zakładowym spółki Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o. za łączną cenę netto w wysokości 1,0 mln PLN. Po dokonaniu ww. transakcji spółka z Grupy posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca

W dniu 16 października 2016 roku Grupa zawarła umowę krótkoterminowego kredytu obrotowego do kwoty 50,0 mln PLN na finansowanie bieżącej działalności Spółek z Grupy. Umowa kredytu została zawarta do dnia 30 września 2017 roku. W dniu 19 października 2016 roku Grupa zawarła umowę krótkoterminowego kredytu obrotowego do kwoty 110,0 mln PLN z przeznaczeniem na przejściowe finansowanie zobowiązań jednej ze spółek z tytułu podatku VAT związanych z transakcjami zmiany struktury Grupy. Umowa kredytu została zawarta do dnia 30 czerwca 2017 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyty te nie zostały uruchomione.

istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 14 listopada 2016 roku.

---

**Piotr Staroń**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Zbigniew Kulewicz**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Maciej Jankiewicz**

Prezes Zarządu

---

**Grzegorz Grotek**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO  
RAPORTU KWARTALNEGO  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**



## B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Grupa” ) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 140 wydzielonych biznesowo aktywów nieruchomościowych o wartości około 2,5 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu. Spółka ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych.

Od 13 lutego 2013 roku PHN S.A. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z wysokiej klasy partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta

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

Biorąc pod uwagę rozpoznanie nowych szans i potencjalnych zagrożeń rynkowych spowodowanych zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości, działalność Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. przedstawia się następująco:

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

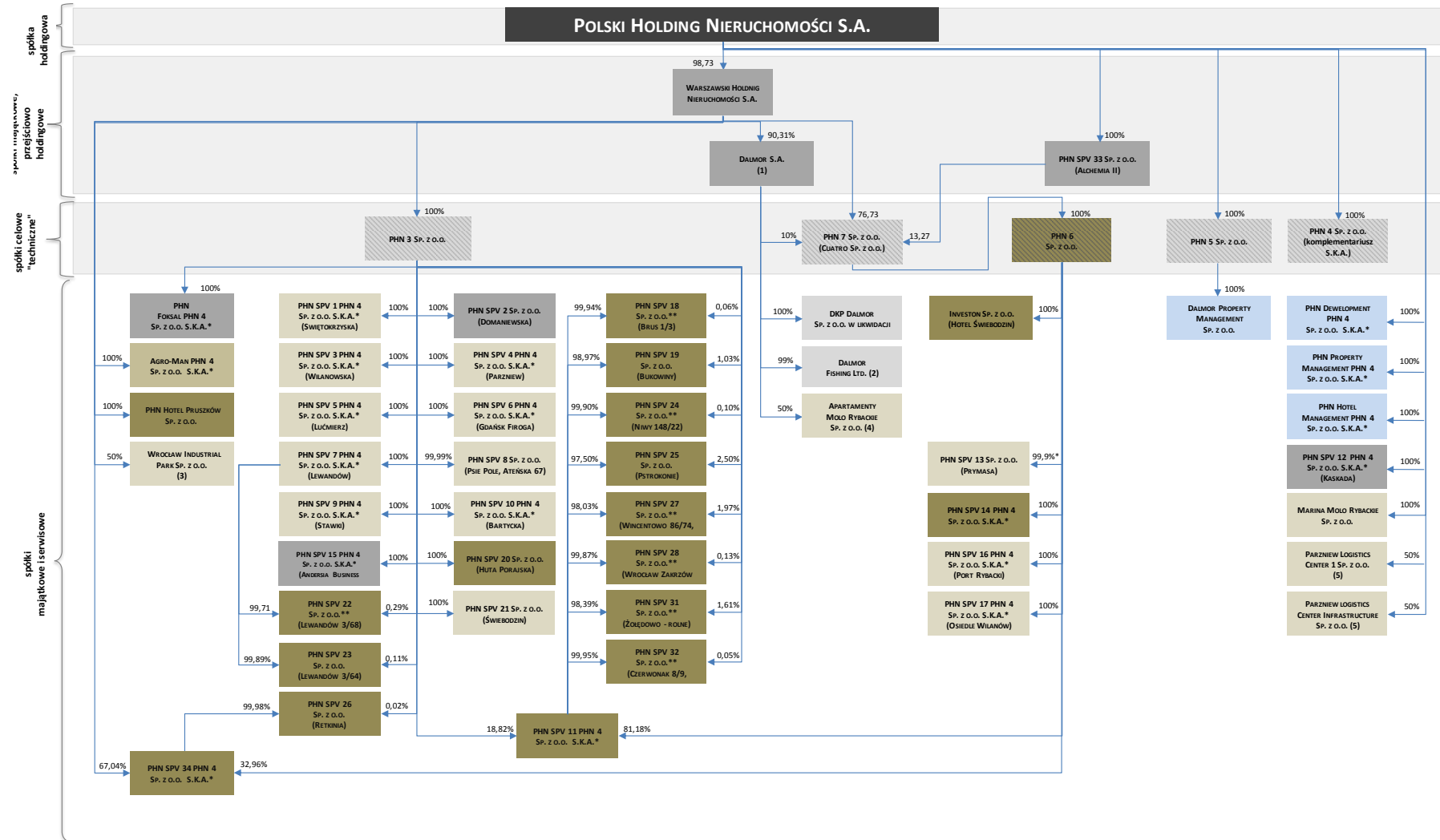
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
<b>Co?</b>	<b>Gdzie?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości</li> <li>• Logistyka - tylko z międzynarodowymi portfelami</li> <li>• Handel - „szyte na miarę” dla wybranych najemców</li> <li>• Mieszkania - lokalizacje Grupy i dywersyfikacja ryzyka</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warszawa</li> <li>• Trójmiasto</li> <li>• Wrocław</li> <li>• Aglomeracja Śląska</li> <li>• Łódź</li> <li>• Poznań</li> </ul>
<b>Jak?</b>	<b>Jak konkurujemy?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atrakcyjne lokalizacje</li> <li>• Efektywne zarządzanie aktywami</li> <li>• „Podnieść wieloryba i obciąć mu ogon”</li> <li>• Jakość relacji z klientami</li> <li>• Optymalizacja portfela inwestycyjnego</li> <li>• Rotacja aktywów</li> <li>• Nowe projekty deweloperskie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Działalność deweloperska</li> <li>• Oportunistyczne transakcje M&amp;A (okotosektorowe)</li> <li>• Zarządzanie nieruchomościami dla zewnętrznych partnerów</li> <li>• Projekty specjalne</li> </ul>

#### Budujemy wartość PHN S.A. poprzez:

- Optymalne wykorzystanie potencjału nieruchomości dla potrzeb naszych klientów
- Zmianę struktury portfela inwestycyjnego, zapewniającego wysoki zwrot kapitału naszych akcjonariuszy
- Zaangażowanie i profesjonalizm naszych pracowników
- Poszanowanie naszego otoczenia

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
 Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
 (Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



\* PHN 4 Sp. z o.o. - 1 udział (w sp. z o.o.) / komplementariusz (w S.K.A.) \*\* PHN 3 - 100 udziałów

- Spółki do realizacji projektów deweloperskich (inwestycje)
- Działalność deweloperska mieszkaniowa
- Spółki celowe z nieruchomościami do sprzedaży
- Spółki "serwisowe"
- Pozostałe (bez nieruchomości)
- Zarządzanie aktywami (wynajem)
- Spółki celowe techniczne

- (1) udział PHN S.A. 2,95% (wg stanu na 30.09.2016 r.)
- (2) 1% Alliance Trust Company LTD
- (3) JV z Segro B.V. (50%)
- (4) JV z mLocum S.A. (50%)
- (5) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa nabyła Spółkę Cuatro Sp. z o.o., której następnie nazwa uległa zmianie na PHN 7 Sp. z o.o.

Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

**Wartość godziwa.** Na dzień 30 września 2016 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 141 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości blisko 2,5 mld PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 158,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 2 nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym (JV).

Ponadto Grupa dysponowała 18 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 112,3 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

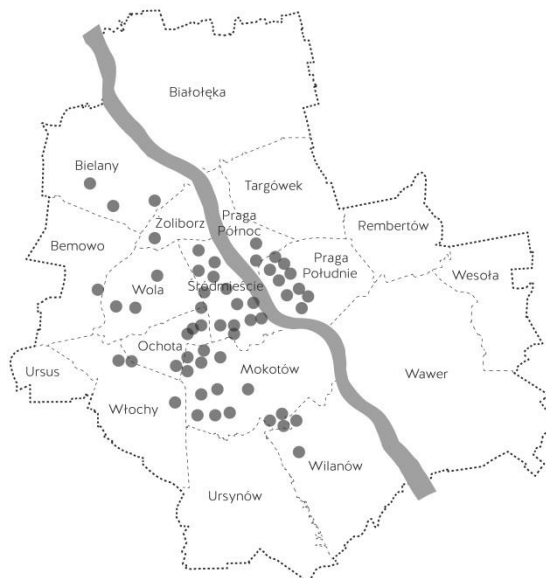
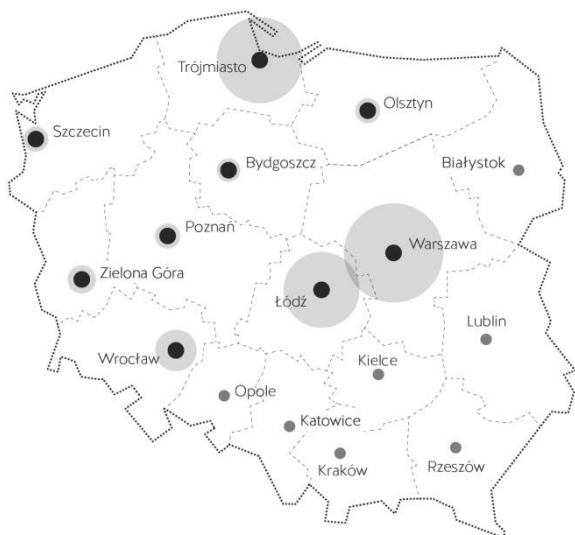
Nieruchomości pozostające w portfelu	35 nieruchomości o wartości godziwej 1 282,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 263,5 mln PLN, w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 29,2 mln PLN
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 271,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 258,0 mln PLN oraz w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 4,0 mln PLN i w zapasach w kwocie 3,0 PLN
Projekty komercyjne	20 nieruchomości o wartości godziwej 641,9 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (w tym w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 624,0 mln PLN, w aktywach do sprzedaży w wartości godziwej 0,4 mln PLN oraz pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 191,3 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych (w tym w formule JV), w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 2,8 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 2,3 mln PLN</li> <li>27 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 187,1 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 123,3 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,1 mln PLN, pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu oraz w zapasach w wartości 54,6 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości)</li> </ul>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,1 mln PLN</li> </ul>
Nieruchomości na sprzedaż	24 nieruchomości o wartości godziwej 103,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 88,7 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 14,4 mln PLN

**Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie.**



**Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów**

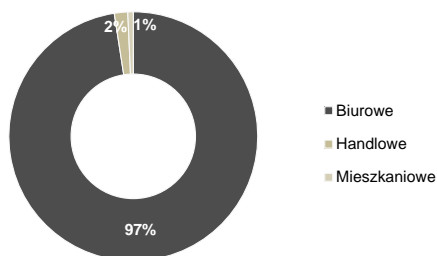
Na dzień 30 września 2016 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 326,2 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 25,3% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale

niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę).

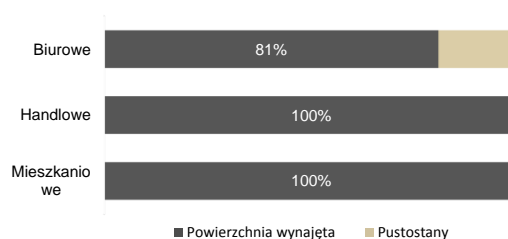
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 18,9%.

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



\* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu**  
% powierzchni



## Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły NOI w wysokości 58,8 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 48,8 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 4,4 mln PLN, segment projekty

komercyjne 3,7 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 1,4 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,5 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 93 nieruchomości o wartości godziwej 1 951,5 mln PLN.

## Akwizycje i dezinwestycje

W dniu 30 marca 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej. Ponadto Grupa uzyskała prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Reja 6 w Warszawie.

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa zbyła nieruchomości położone w Warszawie przy ul. Filtrowej, Prądzyńskiego, Jana

Paska 21 oraz część pięciu nieruchomości (miejsce w garażu podziemnym w Warszawie przy ul. Podchorążych oraz działki w Łężycy, Czerwonaku, Parzniewie/dz. drogowe i Wincentowie). Na dzień 30 września 2016 roku Grupa podpisała 2 przedwstępne umowy sprzedaży, w tym jedną dotyczącą części nieruchomości.

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

### 4.1. Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

**Powierzchnie handlowe.** Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych

oraz w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie. Oferta skierowana jest głównie do małych i średnich przedsiębiorców.

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

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

## 4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy

Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Grupa prowadzi sprzedaż mieszkań w osiedlu mieszkaniowym zlokalizowanym na obrzeżach Warszawy oraz przygotowuje projekty mieszkaniowe

## 4.3. Rynek hotelowy

Grupa prowadzi działalność hotelową w trzech nieruchomościach: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów oraz Ośrodek

na nieruchomościach głównie Prymasa Tysiąclecia, Lewandów, Instalatorów w Warszawie oraz Yacht Park w Gdyni. Analizowane są ponadto projekty budowy mieszkań w innych lokalizacjach.

Lipowy Przylądek. Usługi hotelowe i gastronomiczne świadczone są zarówno osobom prawnym jak i fizycznym.

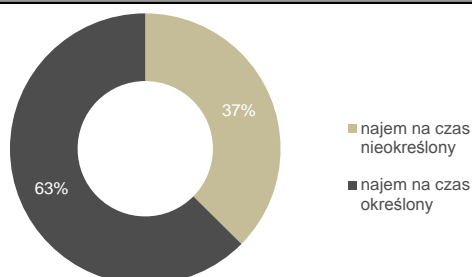
## 5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

### Rynki zbytu

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność w Poznaniu, Trójmieście, Wrocławiu i Łodzi. Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości.

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 40% powierzchni GLA wynajęta jest na czas

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



\* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

### Struktura odbiorców i dostawców

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- ✓ budowlane (w ramach realizacji projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich),
- ✓ remontowe,
- ✓ dostawy mediów,

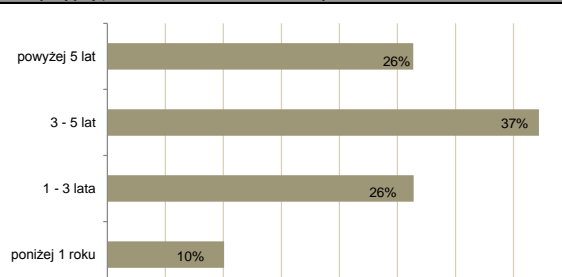
## 6. Sytuacja finansowa

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku rynek nieruchomości charakteryzowała duża konkurencyjność, rosnąca presja na spadek czynszów i elastyczną politykę cenową. W tym okresie na warszawskim rynku biurowym, wzrost podaży nowej powierzchni biurowej przewyższył o ponad 35% przyrost podaży w całym 2015 roku.

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 września 2016 roku najliczniejszą grupą najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

nieokreślony. Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

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



\* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

- ✓ doradcze – doradztwo prawne, biznesowe, techniczne,
- ✓ administrowania nieruchomościami,
- ✓ utrzymania czystości,
- ✓ ochrony.

Szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy.

EBITDA w III kwartale 2016 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację oraz zmianę statusu prawnego nieruchomości), wyniosła 11,4 mln PLN i była niższa o 5,3 mln PLN (31,7%) względem ostatniego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty restrukturyzacji Grupy), rezerwę na naprawy

gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 13,4 mln PLN i była niższa o 2,6 mln PLN (16,3%) w porównaniu z II kwartałem 2016 roku.

### 6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

Na dzień 30 września 2016 roku Grupa zatrudniała 132 osób.

2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - ✓ zmiany kursu euro względem złotego
  - ✓ sprzedaż nieruchomości (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 0,4 mln PLN w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku),
  - ✓ zakup pracującej nieruchomości (Alchemia II w Gdańsku),
  - ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
  - ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
  - ✓ poziom kosztów administracyjnych,
  - ✓ restrukturyzacja Grupy,
  - ✓ realizacja nowych projektów,
  - ✓ podatek dochodowy.

### 6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku ich wartość zwiększyła się o 330,8 mln PLN w wyniku:

- ✓ nabycia nieruchomości przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku (Alchemia II) o wartości 258,0 mln PLN,
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (4,6 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (2,5 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (8,7 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (2,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości (31,9 mln PLN),
- ✓ ujęcia w aktywach nieruchomości Reja 6 o wartości 2,8 mln PLN w wyniku zmiany jej statusu prawnego,
- ✓ zbycia nieruchomości w kwocie 1,3 mln PLN,
- ✓ wzrostu ich wartości (26,4 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku o kwotę 0,7 mln PLN w związku z ich amortyzacją w kwocie 0,9 mln PLN oraz nabycia rzeczowych aktywów trwałych o wartości 0,2 mln PLN.

Pozostałe aktywa trwałe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku wzrosły o 9,1 mln PLN głównie ze względu na rozliczenie w czasie przychodów (wakacji czynszowych najemców).

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku zmniejszyły się o 161,2 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 70,7 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia należności publicznoprawnych o 91,9 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia zapasów związanych z działalnością deweloperską o 2,2 mln PLN w wyniku zbycia lokali (9,4 mln PLN) częściowo skompensowanych poniesieniem nakładów związanych z budową projektów deweloperskich w kwocie 7,2 mln PLN, głównie na projekt Prymasa Tysiąclecia,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych (7,5 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku zwiększyła się o 26,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (44,2 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 19,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmiany struktury własnościowej (2,6 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,3 mln PLN),
- ✓ odkupu akcji od akcjonariuszy niekontrolujących (0,1 mln PLN).

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2016 roku zwiększył się o 204,6 mln PLN w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (195,6 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (7,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 91,6 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy (84,8 mln PLN),

- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań publicznoprawnych (0,7 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań inwestycyjnych (6,1 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (0,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia pozostałych zobowiązań krótkoterminowych (3,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,7 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (5,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia depozytów najemców (0,8 mln PLN).

**6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

W III kwartale 2016 roku Grupa wypracowała zysk netto na poziomie 4,6 mln PLN, o 27,0 mln PLN niższy niż w II kwartale 2016 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ niższego wyniku z najmu o 0,6 mln PLN głównie w efekcie wystąpienia w II kwartale 2016 roku jednorazowych wyższych przychodów,
- ✓ niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 1,2 mln PLN w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży lokali oraz ujęcia w kosztach kwoty 0,4 mln PLN zwiększenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania.
- ✓ wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży skorygowanych o koszty typu one-off w efekcie wzmożonej akcji marketingowej i reklamowej,

- ✓ ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w III kwartale 2016 roku niższy o 22,8 mln PLN w porównaniu z II kwartałem 2016 roku),
- ✓ niższego o 6,2 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych: w III kwartale 2016 roku w pozostałych kosztach roszerzeń o pożytki z nieruchomości w kwocie 1,7 mln PLN, rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 1,1 mln PLN natomiast w II kwartale 2016 roku ujęcia w pozostałych przychodach kwoty 2,8 mln PLN w efekcie zmiany statusu prawnego nieruchomości Reja 6.
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 1,5 mln PLN głównie w wyniku wyceny instrumentów finansowych.

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q 2016	2Q 2016	3Q 2015
Przychody ze sprzedaży	43,0	48,0	42,2
Koszty działalności	(21,6)	(24,6)	(24,9)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,4</b>	<b>23,4</b>	<b>17,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,9)	(8,0)	(8,5)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,9)</i>	<i>(7,4)</i>	<i>(8,4)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>13,5</b>	<b>15,4</b>	<b>8,8</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,8)	20,9	1,4
Pozostałe przychody	1,7	5,6	7,9
Pozostałe koszty	(4,1)	(1,8)	(1,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>9,3</b>	<b>40,1</b>	<b>16,5</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,8	(20,9)	(1,4)
Amortyzacja	0,3	0,3	0,5
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(2,8)	(5,1)
<b>EBITDA</b>	<b>11,4</b>	<b>16,7</b>	<b>10,5</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,5	0,0	0,4
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,6	0,1
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,5	(1,3)	(1,1)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>13,4</b>	<b>16,0</b>	<b>9,9</b>



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	3Q 2016	2Q 2016	3Q 2015
Przychody ze sprzedaży	39,6	40,4	32,5
Koszty działalności	(18,5)	(18,7)	(17,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,1</b>	<b>21,7</b>	<b>15,3</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(6,4)	(6,7)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	0,0	0,6	0,1
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	(5,9)	(5,8)	(6,6)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>15,2</b>	<b>15,3</b>	<b>8,6</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,8)	20,9	1,4
Pozostałe przychody	1,7	5,4	7,9
Pozostałe koszty	(2,9)	(1,8)	(1,6)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>12,2</b>	<b>39,8</b>	<b>16,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,8	(20,9)	(1,4)
Amortyzacja	0,2	0,2	0,3
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(2,8)	(5,1)
<b>EBITDA</b>	<b>14,2</b>	<b>16,3</b>	<b>10,1</b>
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,6	0,1
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,5	(1,3)	(1,1)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>14,7</b>	<b>15,6</b>	<b>9,1</b>

W III kwartale 2016 roku, przychody Grupy w segmencie najem spadły o 0,8 mln PLN (2,0%) w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast koszty utrzymania nieruchomości spadły o 0,2 mln PLN (1,1%). W tym okresie koszty administracyjne i sprzedaży były mniejsze o 0,5 mln PLN ze względu na wystąpienie w poprzednim kwartale kosztów typu one-off (0,6 mln PLN). W związku z tym wynik netto ze sprzedaży segmentu najem spadł o 0,1 mln PLN kw/kw oraz 6,6 mln PLN r/r. EBITDA

w segmencie najem wyniosła 14,2 mln PLN i była niższa o 2,1 mln PLN kw/kw oraz o 4,1 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 14,7 mln PLN i była wyższa o 0,9 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 5,6 mln PLN r/r. Wzrosty w porównaniu do III kwartału 2015 roku wynikały głównie z nabycia pod koniec I kwartału 2016 roku generującej przychody z najmu nieruchomości Alchemia II.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	3Q 2016	2Q 2016	3Q 2015
Przychody ze sprzedaży	1,3	5,3	7,6
Koszty działalności	(1,4)	(4,2)	(6,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,7)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
Pozostałe koszty	(1,2)	0,0	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,9)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,9)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	1,5	0,0	0,4
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w III kwartale 2016 roku wyniósł -0,1 mln PLN i był niższy o 1,2 mln PLN kw/kw oraz 1,5 mln PLN r/r. Niższe przychody ze sprzedaży są efektem mniejszej sprzedaży lokali w efekcie wyczerpującej się oferty sprzedaży. W III kwartale 2016 roku w kosztach działalności Grupa ujęła zwiększenie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 0,4 mln PLN. EBITDA w III kwartale 2016 roku wyniosła -1,9 mln PLN. Była ona niższa o 2,3 mln PLN kw/kw oraz niższa o 2,4

mln PLN r/r. głównie w efekcie niższego wyniku brutto ze sprzedaży oraz ujęcia w pozostałych kosztach zwiększenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 1,1 mln PLN.

W Q3 2016 roku zrealizowano ostateczne umowy sprzedaży 4 lokali (Q2 2016: 16 lokali, Q3 2015: 25 lokali).

Na dzień 30 września 2016 roku w ofercie Grupy pozostawało 7 wybudowanych lokali. Wszystkie lokale zostały już zakontraktowane.

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	3Q 2016	2Q 2016	3Q 2015
Przychody ze sprzedaży	2,1	2,3	2,1
Koszty działalności	(1,7)	(1,7)	(1,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
Amortyzacja	0,1	0,1	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>

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

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q 2016	2Q 2016	3Q 2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,4)	(0,9)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,9)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,2	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,9)</b>

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w analizowanym okresie miały wpływ koszty administracyjne jednostki dominującej pełniącej

rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

### 6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W III kwartale 2016 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 72,6 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 13,4 mln PLN,
- ✓ otrzymania zwrotu podatku od towarów i usług od nabycia nieruchomości Alchemia II oraz transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi w kwocie 64,1 mln PLN,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,7 mln PLN,
- ✓ zapłaty 3,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ zapłaty 1,7 mln PLN roszczeń o pożytki z wynajmowanych nieruchomości,
- ✓ wypracowania 3,9 mln PLN ujemnych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zwiększenia stanu zapasów i zobowiązań.
- ✓ zmniejszenia o 1,8 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w III kwartale 2016 roku w kwocie 7,2 mln PLN są efektem:

- ✓ poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 6,2 mln PLN,
- ✓ zwrotu otrzymanych zaliczek na zakup nieruchomości w związku z odstąpieniem od przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości w kwocie 1,1 mln PLN,
- ✓ wpływu z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Grupa wygenerowała w III kwartale 2016 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 73,3 mln PLN w wyniku:

- ✓ spłaty zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 56,3 mln PLN,
- ✓ wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,6 mln PLN,
- ✓ wpływu z tytułu kredytów bankowych w wysokości 2,6 mln PLN.

## 7. Wskaźniki według EPRA

### Wynik według EPRA\*

Wskaźnik wynik według EPRA przedstawia informacje istotne z punktu widzenia akcjonariuszy na temat operacyjnej aktywności

generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu Grupy.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2016	30 września 2015
<b>Wynik netto segmentu najem*</b>	<b>54,9</b>	<b>69,1</b>
Korekty	(20,0)	(14,8)
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	(21,9)	6,8
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(2,8)	(25,1)
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	4,7	3,5
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>34,9</b>	<b>54,3</b>
Korekty	(8,2)	(33,8)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	(0,7)	0,4
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,0	0,2
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	(2,1)	(3,5)
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(0,5)	(1,0)
<i>Wycena instrumentów finansowych</i>	5,3	0,0
<i>Zwrot podatku PCC</i>	0,0	(8,0)
<i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i>	0,0	(0,9)
<i>Odsetki od zaległości podatkowych w podatku VAT</i>	0,0	6,0
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,4)	0,7
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	0,0	(27,7)
<i>Straty podatkowe powstałe w wyniku aportu obligacji wewnątrz Grupy</i>	(10,6)	0,0
<i>Nadwyżka wartości nominalnej obejmowanych udziałów nad wartością podatkową wnoszonych wkładów</i>	0,8	0,0
<b>Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>26,7</b>	<b>20,5</b>

\* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w 9M 2016: 65,9 mln PLN, 9M 2015: 48,7 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej 9M 2016: -13,6 mln PLN, 9M 2015: -6,2 mln

PLN, podatku dochodowego w 9M 2016: 2,0 mln PLN, 9M 2015: 26,1 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych w 9M 2016: 0,6 mln PLN, 9M 2015: 0,5 mln PLN.

**EPRA NIY**

Wskaźnik EPRA NIY (ang. net initial yield) jest liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwalne koszty operacyjne nieruchomości na dzień

bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

**EPRA NIY**

	2016*	2015
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej*	2 346,2	2 015,4
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(424,9)	(395,9)
<b>Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu</b>	<b>1 921,3</b>	<b>1 619,5</b>
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	79,3	60,1
Korekty	(8,8)	(5,9)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,4	(0,2)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	0,4	(0,1)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, nieruchomości sprzedane, przeniesione do zapasów i rzeczowych aktywów trwałych</i>	(0,8)	(2,9)
<i>Wyłączenie przychodów rozliczanych w czasie</i>	(12,6)	(5,5)
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	3,8	2,8
<b>Wynik z najmu według EPRA</b>	<b>70,5</b>	<b>54,2</b>
Szacowane koszty transakcyjne (1%)	19,2	16,2
<b>EPRA NIY</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,4%</b>

\*Pozycje wynikowe uroczone: wynik za okres 9 miesięcy 2016 roku plus wynik za 3 kwartał 2016.

**EPRA NAV i EPRA NNAV**

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie.

Wskaźnika EPRA NAV o te pozycje aktywów i pasywów, które w EPRA NAV są ujęte w innej wartości niż godziwa.

Wskaźnik EPRA NNAV ma z kolei na celu skorygowanie

**EPRA NAV i NNAV**

	30 września 2016	31 grudnia 2015
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 976,6	1 949,8
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	21,9	20,4
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 998,5</b>	<b>1 970,2</b>
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	6,4	6,9
<b>EPRA NNAV</b>	<b>2 004,9</b>	<b>1 977,1</b>

\* EPRA (European Public Real Estate Association, [www.epra.com](http://www.epra.com)) reprezentuje wspólne stanowisko większości europejskich spółek notowanych na rynkach finansowych, które zarządzają nieruchomościami oraz szczególnie wspiera rozwój tych, które posiadają w swoim portfelu nieruchomości komercyjne. EPRA powołała komitet, w skład którego wchodzi dyrektorzy finansowi, główni inwestorzy i doradcy spółek

zrzeszonych, który analizuje zagadnienia sprawozdawczości finansowej oddziałujące na rynek nieruchomości oraz podejmuje odpowiednie działania przed Radą Międzynarodowych Standardów Finansowych oraz Radą Standardów Rachunkowości Finansowej w celu wypracowania jednolitych standardów sprawozdawczych. Poniżej Grupa zaprezentowała wybrane wskaźniki opracowane przez EPRA.

## 8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa Kapitałowa realizuje komercyjne projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które będą zapewniały stabilne źródło przychodów w długoterminowej

perspektywie. Grupa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p><b>Domaniewska Office HUB</b> (Warszawa)</p> <p>Na koniec III kwartału 2016 roku poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Obecnie finalizowana jest komercjalizacja biurowca i trwają zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>	<p><b>Wrocław Industrial Park</b> (Wrocław)</p> <p>W ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo logistycznego. Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Do tej pory zakończony został I etap ok. 19 500 m<sup>2</sup>, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m<sup>2</sup>. Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Parzniew Logistics Center</b> (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z partnerem JV - amerykańską grupą Hillwood - liderem na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. Docelowa wielkość parku logistycznego w Parzniewie k. Pruszkowa wyniesie około 95.000 m<sup>2</sup> GLA w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie około 56.000 m<sup>2</sup> GLA. Kontynuowane są prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla kolejnych etapów projektu. Ponadto prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.</p>	<p><b>Yacht Park (I etap) Molo Rybackie</b> (Gdynia)</p> <p>Grupa prowadzi działania mające na celu realizację pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Mola Rybackiego w Gdyni. Inwestycja polega na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m<sup>2</sup> PUM. Wykonano prace przygotowawcze polegające na wyburzeniu istniejących naniesień. W I półroczu 2016 roku wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie na budowę I etapu Moła Rybackiego. Kontynuowane są prace związane z opracowaniem optymalnej koncepcji zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego i biurowego tej nieruchomości, a także mariną jachtową sąsiadującą z inwestycją Yacht Park.</p> <p>Trwa konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zespołu obiektów biurowych oraz terenu zieleni miejskiej. Konkurs organizowany jest przy udziale Stowarzyszenia Architektów Polskich.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Prymasa Tysiąclecia</b> (Warszawa)</p> <p>Projekt zakłada zorganizowanie przyjaznej przestrzeni osiedlowej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług, dodatkowo stworzenie dobrze zorganizowanej przestrzeni biurowej. W lipcu 2015 roku podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe.</p> <p>Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 244 m<sup>2</sup> w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 962 m<sup>2</sup>. Złożono wniosek do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu części mieszkaniowej. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących naniesień. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy realizacji I etapu części mieszkaniowej. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: I kwartał 2017 roku. Projekt zakłada również budowę budynku biurowego, według wstępnej koncepcji o powierzchni GLA 14 900 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Stawki 2 (Intraco City)</b> (Warszawa)</p> <p>W miejscu istniejącego parkingu, przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 10 000 m<sup>2</sup>. Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac.</p> <p>Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku.</p>

## 7. Projekty w przygotowaniu

### Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)

W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 m<sup>2</sup>. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją. W III kwartale 2015 roku złożono wniosek o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwalającą na rozbiórkę budynku istniejącego. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę planowane jest na I kwartał 2017 roku.

## 9. Projekty w przygotowaniu

### Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.

## 11. Projekty w przygotowaniu

### Instalatorów 7C (Warszawa)

Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną 22 Architektki na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano Warunki Zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej około 4 000 m<sup>2</sup> PUM.

## 13. Projekty planowane

### Projekt Handlowy Retkinia (Łódź)

Opracowano Studium Optymalnego Zagospodarowania dla całości terenu, które zakłada realizację obiektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni GLA ok. 280 000 m<sup>2</sup>, oraz obiektów handlowo - usługowych o łącznej powierzchni ok. 45 000 m<sup>2</sup>. Ponadto prowadzone są prace pre-deweloperskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia) w celu zwiększenia efektywności projektu poprzez optymalne wykorzystanie arealu nieruchomości.

## 8. Projekty w przygotowaniu

### Projekt Hotelowy al. Wilanowska (Warszawa)

Na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 m<sup>2</sup>. Grupa podpisała umowę franczyzy z Global Hospitality Licensing („Marriott International”). Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Obecnie trwają prace projektowe nad koncepcją architektoniczną obiektów oraz prace nad infrastrukturą. Nakłady pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok. 13 000 m<sup>2</sup>) to około 106,7 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - I kwartał 2018 roku, rozpoczęcie działalności hotelu przewidziane jest na I kwartał 2020 roku.

## 10. Projekty w przygotowaniu

### Lewandów I (osiedle mieszkaniowe) (Warszawa)

Na nieruchomości „Lewandów mieszkaniowy”, dzielnica Białołęka, na działkach – o powierzchni ok. 39 600 m<sup>2</sup>, Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 m<sup>2</sup> (ok. 511 mieszkań) w trzech etapach. Przygotowano dokumentację do wniosku o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 m<sup>2</sup>. Prowadzone są działania zmierzające do przygotowania inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji projektów na nieruchomości. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na III kwartał 2017 roku.

## 12. Projekty w przygotowaniu

### Projekt magazynowy

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy.

## 14. Projekty planowane

### Projekt Handlowy Bartycka (Warszawa)

Na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę kompleksu mieszkaniowo - handlowego o szacunkowej powierzchni ok. 60 000 m<sup>2</sup>. Wykonane Zostało Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Równolegle Grupa prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu Bartycka.

## 9. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

### 9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami

W okresie 9 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2016 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

- ✓ ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2015 rok w nocie 9.

## 12. Pozostałe informacje

### 12.1. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 22 czerwca 2016 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19 623 553,74 mln PLN, tj. 0,42 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46.722.747

akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2016 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2016 roku.

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

#### Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 14 listopada 2016 roku i 31 sierpnia 2016 roku

14 listopada 2016 roku				
	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	% na WZA
Skarb Państwa	32 655 617 <sup>1)</sup>	69,89%	32 655 617 <sup>1)</sup>	69,89%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000 <sup>1)</sup>	9,95%	4 647 000 <sup>1)</sup>	9,95%
Nationale-Nederlanden OFE	2 800 000 <sup>1)</sup>	5,99%	2 800 000 <sup>1)</sup>	5,99%
Pozostali	6 620 130	14,17%	6 620 130	14,17%
<b>RAZEM</b>	<b>46 722 747</b>	<b>100,00%</b>	<b>46 722 747</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> Według danych ze Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 22 czerwca 2016 r.

31 sierpnia 2016 roku				
	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	% na WZA
Skarb Państwa	32 655 617 <sup>1)</sup>	69,89%	32 655 617 <sup>1)</sup>	69,89%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000 <sup>1)</sup>	9,95%	4 647 000 <sup>1)</sup>	9,95%
Nationale-Nederlanden OFE	2 800 000 <sup>1)</sup>	5,99%	2 800 000 <sup>1)</sup>	5,99%
Pozostali	6 620 130	14,17%	6 620 130	14,17%
<b>RAZEM</b>	<b>46 722 747</b>	<b>100,00%</b>	<b>46 722 747</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> Według danych ze Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 22 czerwca 2016 r.

W prezentowanym okresie struktura akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym

zgromadzeniu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie uległa zmianie.

**12.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Na dzień 8 listopada 2016 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 23 sierpnia 2016 roku do dnia 8

listopada 2016 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu zawartej w związku z zakupem nieruchomości przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku (Alchemia II) oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty z Grupy ustanowiły

na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A. zabezpieczenia opisane w nocie 33 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

**KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**



## C. Kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 roku

	30 września 2016	31 grudnia 2015
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,8	1,0
Wartości niematerialne	0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,4	0,6
Udziały w jednostkach zależnych	1 702,9	1 661,2
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	228,3	242,3
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>1 932,5</b>	<b>1 905,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	5,7	7,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2,1	3,6
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>7,8</b>	<b>11,4</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 940,3</b>	<b>1 916,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(6,2)	(6,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	(0,1)	(0,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,5)	(0,5)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,3)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2,3)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,3)	(0,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(8,9)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>1 930,8</b>	<b>1 907,7</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	46,7	46,7
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 751,9	1 751,9
Pozostałe kapitały zapasowe	89,5	60,6
Niepodzielone zyski zatrzymane	42,2	48,5
Pozostałe kapitały	0,5	0,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 930,8</b>	<b>1 907,7</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2016 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	21,8	19,3	7,3	7,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(20,9)	(17,3)	(7,4)	(7,1)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	36,7	57,1	5,2	33,0
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	0,0	1,5	0,0	1,5
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>37,6</b>	<b>60,6</b>	<b>5,1</b>	<b>34,5</b>
Przychody z najmu	0,0	0,2	0,0	0,1
Koszty utrzymania nieruchomości	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Wynik z najmu</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,4)	(3,3)	(1,4)	(0,9)
Pozostałe przychody	0,2	0,0	(0,0)	0,0
Pozostałe koszty	(0,0)	(0,1)	(0,0)	0,0
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>34,4</b>	<b>57,4</b>	<b>3,7</b>	<b>33,7</b>
Przychody finansowe	9,1	8,5	3,1	2,3
Koszty finansowe	(0,0)	(0,3)	(0,0)	0,0
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>9,1</b>	<b>8,2</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>43,5</b>	<b>65,6</b>	<b>6,8</b>	<b>36,0</b>
Podatek dochodowy	(1,3)	(1,0)	(0,3)	(0,1)
<b>Zysk netto</b>	<b>42,2</b>	<b>64,6</b>	<b>6,5</b>	<b>35,9</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>42,2</b>	<b>64,6</b>	<b>6,5</b>	<b>35,9</b>
podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję	0,90 zł	1,39 zł	0,14 zł	0,77 zł

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	46,7	1 751,9	60,6	48,5		<b>1 907,7</b>
Zysk netto za okres				42,2		<b>42,2</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				42,2		<b>42,2</b>
Wyplata dywidendy				(19,6)		<b>(19,6)</b>
Emisja akcji					0,5	<b>0,5</b>
Transfer pomiędzy kapitałami			28,9	(28,9)		<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 września 2016 roku</b>	<b>46,7</b>	<b>1 751,9</b>	<b>89,5</b>	<b>42,2</b>	<b>0,5</b>	<b>1 930,8</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>46,5</b>	<b>1 746,3</b>	<b>0,5</b>	<b>120,8</b>		<b>1 914,1</b>
Zysk netto za okres				64,6		64,6
Całkowite dochody ogółem za okres				64,6		64,6
Wyplata dywidendy				(60,7)		<b>(60,7)</b>
Emisja akcji	0,2	4,4			0,8	<b>5,4</b>
Transfer pomiędzy kapitałami			60,1	(60,1)		<b>0,0</b>
<b>Stan na 30 września 2015 roku</b>	<b>46,7</b>	<b>1 750,7</b>	<b>60,6</b>	<b>64,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1 923,4</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
 za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2016 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2016	30 września 2015	30 września 2016	30 września 2015
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>43,5</b>	<b>65,6</b>	<b>6,8</b>	<b>36,0</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(43,7)</b>	<b>(66,0)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(37,1)</b>
Amortyzacja	0,2	0,2	0,0	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(36,7)	(57,1)	(5,2)	(33,0)
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(1,5)	0,0	(1,5)
Różnice kursowe netto	0,0	0,0	0,0	0,2
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(9,1)	(8,3)	(3,1)	(2,3)
Koszty finansowania	0,0	0,3	0,0	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	1,9	0,4	3,3	(0,6)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,8</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>58,2</b>	<b>260,9</b>	<b>19,6</b>	<b>64,0</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,1	0,0	0,0	0,0
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	0,2	127,4	0,0	0,0
Instrumenty finansowe	57,9	133,5	19,6	64,0
<b>Wypiływy razem</b>	<b>(39,7)</b>	<b>(77,1)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(58,2)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	(0,4)	0,0	0,0
Instrumenty finansowe	(29,6)	0,0	0,0	0,0
Pożyczki	(5,2)	(4,0)	(0,5)	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(4,5)	(72,7)	(0,0)	(58,2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>18,5</b>	<b>183,8</b>	<b>19,1</b>	<b>5,8</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wypiływy razem</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(180,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(60,8)</b>
Pożyczki	0,0	(119,4)	0,0	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,2)	(0,2)	0,0	(0,1)
Dywidendy	(19,6)	(60,7)	(19,6)	(60,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(180,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(60,8)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(1,5)</b>	<b>3,1</b>	<b>1,3</b>	<b>(56,1)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(1,5)</b>	<b>3,1</b>	<b>1,3</b>	<b>(56,3)</b>
Różnice kursowe	0,0	0,0	0,0	(0,2)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>59,6</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>

## **D. Oświadczenie Zarządu**

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi Grupę

zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

Niniejszy raport kwartałny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 14 listopada 2016 roku.

---

**Piotr Staroń**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Zbigniew Kulewicz**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Maciej Jankiewicz**

Prezes Zarządu

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

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