



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2016
	Stan na 31 marca 2017	Stan na 31 grudnia 2016	Stan na 31 marca 2017	Stan na 31 grudnia 2016
I. Przychody operacyjne	40,7	40,6	9,5	9,5
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2,3)	13,2	(0,5)	3,1
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(4,3)	10,1	(1,0)	2,4
IV. Zysk (strata) netto	(2,5)	8,3	(0,6)	1,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(116,5)	(56,7)	(27,2)	(13,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1,8	(263,9)	0,4	(61,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	102,4	242,1	23,9	56,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(12,3)	(78,5)	(2,9)	(18,3)
IX. Aktywa	2 749,3	2 681,0	651,5	635,3
X. Zobowiązania długoterminowe	556,7	582,6	131,9	138,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	201,0	104,3	47,6	24,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 962,8	1 965,2	465,1	465,7
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 786 030	46 786 030	46 786 030	46 786 030
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	(0,05)	0,18	(0,01)	0,04
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,95	42,00	9,94	9,95

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2016
	Stan na 31 marca 2017	Stan na 31 grudnia 2016	Stan na 31 marca 2017	Stan na 31 grudnia 2016
I. Przychody operacyjne	8,5	7,1	2,0	1,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2,5)	7,7	(0,6)	1,8
III. Zysk (strata) brutto	0,1	10,8	0,0	2,5
IV. Zysk (strata) netto	(0,3)	10,4	(0,1)	2,4
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1,6)	1,0	(0,4)	0,2
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1,7	0,0	0,4	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,0	(0,1)	0,0	(0,0)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	0,1	0,9	0,0	0,2
IX. Aktywa	1 924,1	1 925,6	456,0	456,3
X. Zobowiązania długoterminowe	2,7	2,2	0,6	0,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	16,1	17,8	3,8	4,2
XII. Kapitał własny	1 905,3	1 905,6	451,5	451,6
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 786 030	46 786 030	46 786 030	46 786 030
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	(0,01)	0,22	(0,00)	0,05
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	40,72	40,73	9,65	9,65

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2017 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2016 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2017 roku: 4,2198 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 2017 roku do 31 marca 2017 roku: 4,2891 PLN/EUR

Spis treści

A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
1.1 O Spółce.....	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.....	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
5. Sezonowość działalności	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
7. Nieruchomości inwestycyjne	12
8. Rzeczowe aktywa trwałe	13
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.....	13
10. Długoterminowe aktywa finansowe	13
11. Pozostałe aktywa trwałe.....	13
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską.....	14
13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów	14
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	15
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15
16. Struktura zobowiązań.....	15
17. Zadłużenie	16
18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską.....	16
19. Rezerwy.....	16
20. Kapitał podstawowy	17
21. Kapitał zapasowy	17
22. Kapitał z aktualizacji wyceny	17
23. Niepodzielone zyski zatrzymane	17
24. Przychody z działalności operacyjnej	17
25. Koszty działalności operacyjnej.....	18
26. Koszty według rodzaju	18
27. Przychody i koszty finansowe.....	19
28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	19
29. Zysk na jedną akcję	19
30. Pozycje warunkowe	19
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	20
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	21
B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	23
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	23
1.1 O Grupie Kapitałowej	23
2. Struktura Grupy Kapitałowej.....	24
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	25
3.1 Dezinwestycje	27
3.2 Kluczowe projekty deweloperskie.....	27
4. Działalność Grupy Kapitałowej	27
4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych.....	27
4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy	28
4.3 Rynek hotelowy.....	28

5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej.....	28
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk.....	28
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	28
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	29
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	31
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna.....	32
7.	Informacje o podmiotach powiązanych.....	34
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	34
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	34
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	34
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	34
10.	Pozostałe informacje.....	34
10.1	Dywidendy	34
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	35
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	35
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	35
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	35
C.	Kwartalna informacja finansowa	37
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	37
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	38
	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	38
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
D.	Oświadczenia Zarządu	40

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 roku

	Nota	31 marca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 282,3	2 324,7
Rzeczowe aktywa trwałe	8	45,8	46,7
Wartości niematerialne		0,5	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	19,5	19,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		54,0	51,3
Długoterminowe aktywa finansowe	10	4,4	4,4
Pozostałe aktywa trwałe	11	18,3	18,5
Aktywa trwałe razem		2 424,8	2 465,0
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	73,7	73,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	165,3	46,8
Należności z tytułu podatku dochodowego		3,1	3,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	63,9	76,2
Aktywa obrotowe razem		306,0	199,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	18,5	16,5
Aktywa razem		2 749,3	2 681,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(26,5)	(32,7)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(132,3)	(24,8)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(0,4)	(0,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,2)	(0,1)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(41,6)	(46,0)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(201,0)	(104,3)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(512,2)	(535,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(21,0)	(20,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(7,6)	(10,0)
Zobowiązania długoterminowe razem		(556,7)	(582,6)
Zobowiązania razem		(757,7)	(686,9)
Aktywa netto		1 991,6	1 994,1
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 842,3	1 842,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,3	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	70,4	72,8
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 962,8	1 965,2
Udziały niekontrolujące		28,8	28,9
Kapitał własny ogółem		1 991,6	1 994,1

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2017 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	24	38,5	33,6
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(17,7)	(18,2)
Wynik z najmu		20,8	15,4
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,6	5,4
Koszty działalności deweloperskiej	25	(0,5)	(4,2)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,1	1,2
Przychody z pozostałej działalności	24	1,6	1,6
Koszty pozostałej działalności	25	(1,5)	(1,5)
Wynik z pozostałej działalności		0,1	0,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(7,5)	(7,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	(15,9)	2,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,6	0,3
Pozostałe przychody	24	1,4	2,7
Pozostałe koszty	25	(1,9)	(1,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(2,3)	13,2
Przychody finansowe	27	2,3	0,6
Koszty finansowe	27	(4,5)	(3,9)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(2,2)	(3,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,2	0,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(4,3)	10,1
Podatek dochodowy	28	1,8	(1,8)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(2,5)	8,3
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,0	0,0
Zysk (strata) netto		(2,5)	8,3
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		0,0	(0,5)
Pozostałe całkowite dochody		0,0	(0,5)
Całkowite dochody ogółem		(2,5)	7,8
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		(2,4)	8,2
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,1
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		(2,4)	7,7
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	(0,05 PLN)	0,18 PLN

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 842,3	3,3	72,8		1 965,2	28,9	1 994,1
Zysk netto za okres				(2,4)		(2,4)	(0,1)	(2,5)
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające						0,0		0,0
Całkowite dochody ogółem za okres				(2,4)		(2,4)	(0,1)	(2,5)
Stan na 31 marca 2017 roku	46,8	1 842,3	3,3	70,4		1 962,8	28,8	1 991,6
Stan na 1 stycznia 2016 roku	46,7	1 812,5	3,0	87,6		1 949,8	32,9	1 982,7
Zysk netto za okres				8,2		8,2	0,1	8,3
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające			(0,5)			(0,5)		(0,5)
Całkowite dochody ogółem za okres			(0,5)	8,2		7,7	0,1	7,8
Emisja akcji					0,1	0,1		0,1
Zmiana struktury udziału niekontrolującego				1,3		1,3	(1,5)	(0,2)
Stan na 31 marca 2016 roku	46,7	1 812,5	2,5	97,1	0,1	1 958,9	31,5	1 990,4

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		(4,3)	10,1
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(112,2)	(66,8)
Amortyzacja		0,2	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji		1,3	0,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		15,3	(2,8)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	0,7	0,0
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,2)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,1)	(0,3)
Koszty finansowania		3,4	2,4
Zmiana kapitału obrotowego	14	(132,2)	(65,7)
Podatek dochodowy zapłacony		(0,6)	(1,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(116,5)	(56,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		3,0	4,0
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		2,9	3,7
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,1	0,3
Wyływy razem		(1,2)	(267,9)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(0,8)	(267,9)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,4)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1,8	(263,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		110,0	248,9
Kredyty		110,0	248,9
Wyływy razem		(7,6)	(6,8)
Kredyty		(7,6)	(6,6)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0,0	(0,1)
Odkup akcji		0,0	(0,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		102,4	242,1
Przepływy pieniężne netto		(12,3)	(78,5)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(12,3)	(78,5)
Środki pieniężne na początek okresu		76,2	126,5
Środki pieniężne na koniec okresu		63,9	48,0

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

1.1 O Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 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 31 marca 2017 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 51 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 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku i dnia 31 marca 2017 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 nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2017 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 2016 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w notcie 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2017 roku i na dzień 31 marca 2017 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	38,5	0,6		1,6		40,7
Koszty działalności	(17,7)	(0,5)		(1,5)		(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,8	0,1		0,1		21,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(0,6)			(1,5)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(15,9)					(15,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6					0,6
Pozostałe przychody	1,2				0,2	1,4
Pozostałe koszty	(1,9)					(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	(0,5)		0,1	(1,3)	(2,3)
Przychody finansowe					2,3	2,3
Koszty finansowe					(4,5)	(4,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					1,8	1,8
Wynik segmentu	(0,6)	(0,5)		0,1	(1,5)	(2,5)
Aktywa segmentu	2 630,2	81,4		30,9	6,8	2 749,3
Zobowiązania segmentu	717,5	23,0		1,3	15,9	757,7
Nakłady inwestycyjne	1,0					1,0
Amortyzacja	0,1			0,1		0,2

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	33,6	5,4		1,6		40,6
Koszty działalności	(18,2)	(4,2)		(1,5)		(23,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,4	1,2		0,1		16,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,2)	(0,9)			(1,1)	(7,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2,5					2,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					0,3
Pozostałe przychody	2,7					2,7
Pozostałe koszty	(1,8)					(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	13,9	0,3		0,1	(1,1)	13,2
Przychody finansowe					0,6	0,6
Koszty finansowe					(3,9)	(3,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					(1,8)	(1,8)
Wynik segmentu	13,9	0,3		0,1	(6,0)	8,3
Aktywa segmentu	2 562,3	82,6		31,0	5,1	2 681,0
Zobowiązania segmentu	651,9	24,2		1,3	9,5	686,9
Nakłady inwestycyjne	0,6					0,6
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 324,7	2 015,4
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	258,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	1,0	6,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(1,3)	(0,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(37,9)	3,2
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(4,2)	23,0
Stan na koniec okresu	2 282,3	2 304,8

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	38,5	33,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(17,7)	(18,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(37,9)	3,2
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,3
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	2,8	4,0
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(2,2)	(3,7)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(16,5)	18,9

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w I kwartale 2017 roku: 0,0 mln PLN, w I kwartale 2016 roku: Domaniewska 37C w kwocie 3,0 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I kwartał 2017: 0,4 mln PLN, I kwartał 2016: 0,2 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I kwartał 2017: 0,6 mln PLN, I kwartał 2016: 2,8 mln PLN.

Sprzedż nieruchomości

W I kwartale 2017 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Łęczycy i w Świebodzinie.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Rok zakończony	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	46,7	45,8
Amortyzacja	(0,2)	(0,3)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(0,7)	0,0
Stan na koniec okresu	45,8	45,5

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła: 44,4 mln PLN, 31 grudnia 2016: 45,3 mln PLN.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Grupa posiada udziały w trzech spółkach, w których wspólnie z partnerami realizuje wspólne przedsięwzięcia. Posiadane udziały w tych spółkach Grupa rozlicza metodą praw własności.

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	19,3	26,2
Udział w zyskach	0,2	0,2
Stan na koniec okresu	19,5	26,4

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku i na dzień 31 marca 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	41,1	39,5	1,6	0,5	0,4	0,2
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,3	(0,5)	3,8	0,0	(0,0)	(0,0)
Parzniew Logistics Center 1	2,2	(0,1)	2,3	0,0	(0,0)	(0,0)
Razem	46,6	38,9	7,7	0,5	0,4	0,2

10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 marca 2017 roku i dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa ujęła udziały w

Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN oraz udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 2,9 mln PLN.

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 marca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	15,6	15,6
Kaucje przekazane	1,9	2,1
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,4	0,4
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,1	0,1
Pozostałe	0,3	0,3
Stan na koniec okresu	18,3	18,5

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2017 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Grunty	60,5	60,5
Produkcja w toku	12,5	11,7
Wyroby gotowe	0,7	1,2
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	73,7	73,4

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	73,4	62,2
Nakłady na budowę	0,8	0,9
Zbycie lokali	(0,5)	(4,2)
Stan na koniec okresu	73,7	58,9

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

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	165,3	13,8	151,5	46,8	16,3	30,5
Należności handlowe	12,9	12,9	0,0	15,5	15,5	0,0
Należności publicznoprawne	137,6	0,0	137,6	27,4	0,0	27,4
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	134,0	<i>0,0</i>	<i>134,0</i>	23,3	<i>0,0</i>	<i>23,3</i>
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	3,6	<i>0,0</i>	<i>3,6</i>	4,1	<i>0,0</i>	<i>4,1</i>
Przedpłaty	13,9	0,0	13,9	3,1	0,0	3,1
Pozostałe należności	0,9	0,9	0,0	0,8	0,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	3,1	0,0	3,1	3,1	0,0	3,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	168,4	13,8	154,6	49,9	16,3	33,6

W 2015 roku w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej spółka Dalmor S.A. wniosła aportem nieruchomość w zamian za akcje spółki komandytowo-akcyjnej. Na podstawie otrzymanej interpretacji indywidualnej za podstawę opodatkowania podatkiem VAT przyjęto wartość nominalną otrzymanych akcji pomniejszoną o należny podatek. W 2016 roku organ podatkowy przeprowadził kontrolę w zakresie rozliczeń z tytułu podatku VAT. Na podstawie wydanej decyzji przez organ podatkowy pierwszej instancji podstawą opodatkowania powinna być wartość rynkowa nieruchomości. W związku z tym doszacował spółce wartość podatku należnego od tej transakcji w kwocie 16,9 mln PLN. Spółka, uznając iż takie podejście organu podatkowego nie jest zasadne, złożyła odwołanie od decyzji organu podatkowego. Jednocześnie, minimalizując potencjalne ryzyko zapłaty w przyszłości odsetek, kwotę tę zapłaciła, traktując ją jako nadpłatę z tytułu podatku VAT. Po dniu bilansowym organ podatkowy II instancji wydał pozytywną dla Grupy decyzję. Grupa otrzymała zwrot nadpłaconego podatku VAT w kwocie 16,9 mln PLN wraz z odsetkami w kwocie 0,6 mln PLN.

W 2014 roku w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej spółki zależne wniosły aportem nieruchomości w zamian za akcje spółki komandytowo-akcyjnej. Za podstawę opodatkowania podatkiem VAT przyjęto wartość rynkową nieruchomości wnoszonych aportem. Organ podatkowy przeprowadził postępowanie podatkowe w sprawie rozliczenia podatku VAT związanego z tymi aportami. Na podstawie otrzymanej w I kwartale 2017 roku decyzji organ podatkowy pierwszej instancji uznał, iż podstawą opodatkowania powinna być wartość nominalna otrzymanych akcji pomniejszona o należny podatek. W związku z tym organ podatkowy określił zobowiązanie spółki w kwocie 110,7 mln PLN. Spółka, uznając iż takie podejście organu podatkowego nie jest zasadne, złożyła odwołanie od decyzji organu podatkowego. Jednocześnie, minimalizując potencjalne ryzyko zapłaty w przyszłości odsetek, kwotę tę zapłaciła, traktując ją jako nadpłatę z tytułu podatku VAT. Koszty związane z zapłatą zobowiązania zostały pokryte z utworzonej w poprzednich latach rezerwy. Na zapłatę zobowiązań spółka zaciągnęła kredyt w kwocie 110,0 mln PLN. Jednocześnie spółka wnosząca aport dokonała korekty faktur związanych z aportem i wystąpiła o zwrot 110,7 mln PLN.

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

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2017	31 grudnia 2016
	niebadane	zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	30,7	38,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	33,2	37,9
Stan na koniec okresu	63,9	76,2

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	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	0,0
Razem	0,7	0,0

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(0,3)	3,3
Zmiana stanu należności	(118,5)	20,0
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0,2	(2,4)
Zmiana stanu zobowiązań	(9,2)	(87,2)
Zmiana stanu rezerw	(4,4)	0,6
Razem	(132,2)	(65,7)

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	16,5	57,8
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	4,2	(23,0)
Zbycie	(2,2)	(3,7)
Stan na koniec okresu	18,5	31,1

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	132,3	132,3	0,0	24,8	24,8	0,0
Kredyty	132,2	132,2	0,0	24,7	24,7	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	26,5	24,9	1,6	32,7	30,1	2,6
Zobowiązania handlowe	10,1	10,1	0,0	13,5	13,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,6	0,6	0,0	0,3	0,3	0,0
Depozyty najemców	7,8	7,8	0,0	9,4	9,4	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	1,6	0,0	1,6	2,6	0,0	2,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	2,9	2,9	0,0	3,1	3,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,5	3,5	0,0	3,7	3,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,2	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	0,4	0,0	0,4	0,7	0,0	0,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	159,4	157,2	2,2	58,3	54,9	3,4

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	512,2	512,2	0,0	535,9	535,9	0,0
Kredyty	511,9	511,9	0,0	535,6	535,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0
Pozostałe	7,6	7,6	0,0	10,0	10,0	0,0
Depozyty najemców	5,0	5,0	0,0	5,3	5,3	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,5	2,5	0,0	4,6	4,6	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	519,8	519,8	0,0	545,9	545,9	0,0
Zobowiązania razem	679,2	677,0	2,2	604,2	600,8	3,4

17. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2017 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (644,1 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,4 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości oraz krótkoterminowym bieżącym finansowaniem. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku Grupa zaciągnęła kredyt w wysokości 110,0 mln PLN na przejściowe

finansowanie zobowiązań z tytułu podatku VAT związanych z transakcjami zmiany struktury Grupy.

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

Zmiana stanu kredytów	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	560,3	312,4
Zaciągnięcie kredytu	110,0	248,9
Odsetki naliczone	3,2	2,4
Splata kapitału	(3,6)	(4,2)
Splata odsetek	(3,9)	(2,4)
Niezrealizowane różnice kursowe	(21,9)	0,8
Stan na koniec okresu	644,1	557,9

Struktura walutowa zadłużenia	31 marca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Kredyty	644,1	560,3
EUR	448,9	473,6
PLN	195,2	86,7
Leasing floty samochodowej	0,4	0,4
PLN	0,4	0,4
Zadłużenie razem	644,5	560,7

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali.

19. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Długo- terminowe	Krótko- terminowe	Razem	Długo- terminowe	Krótko- terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,2	15,5	14,7	30,6	15,5	15,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	17,7	0,0	17,7	17,7	0,0	17,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	8,8	0,0	8,8	12,8	0,0	12,8
Razem	57,5	15,9	41,6	61,9	15,9	46,0

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W 2017 roku GK PHN dokonała zmiany szacunków w zakresie przychodów i rezerw z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Spółki GK PHN prezentują w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące należności. Spółki GK PHN tworząc rezerwy na bezumowne korzystanie z

nieruchomości, co do których nie mają tytułu prawnego prezentują w sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszty utrzymania nieruchomości w kwocie netto, po pomniejszeniu o rozwiązanie niewykorzystanych rezerw.

Koszty utrzymania nieruchomości w I kwartale 2017 roku w związku z powyższą zmianą są niższe od analogicznego okresu roku poprzedniego o 1,4 mln PLN.

20. Kapitał podstawowy

	31 marca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 786 030	46 722 747
Emisja akcji	0	63 283
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	46 786 030	46 786 030

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

21. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ Emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 752,8 mln PLN,

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

22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku 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,

- ✓ Zwiększenia stanu kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 0,1 mln PLN.

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2016 roku w kwocie 72,8 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 70,4 mln PLN na dzień 31 marca 2017 roku w związku

z poniesieniem przez Grupę w I kwartale 2017 roku straty netto w kwocie 2,4 mln PLN.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Przychody z najmu	38,5	33,6
Przychody z działalności deweloperskiej	0,6	5,4
Przychody z pozostałych działalności	1,6	1,6
<i>Działalność hotelowa</i>	1,6	1,6
Przychody z działalności operacyjnej razem	40,7	40,6

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Odszkodowania	0,2	0,0
Aktualizacja wartości należności	0,8	0,3
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,3	1,3
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,0	0,1
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,0	0,9
Pozostałe	0,1	0,1
Pozostałe przychody razem	1,4	2,7

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	17,7	18,2
Koszty działalności deweloperskiej	0,5	4,2
Koszty pozostałych działalności	1,5	1,5
<i>Działalność hotelowa</i>	1,5	1,5
Koszty działalności operacyjnej razem	19,7	26,6

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	0,0
Aktualizacja wartości należności	0,9	0,8
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,3	0,8
Pozostałe	0,0	0,2
Pozostałe koszty razem	1,9	1,8

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Amortyzacja	0,2	0,3
Zużycie materiałów i energii	4,5	4,3
Usługi obce	9,4	11,0
Podatki i opłaty	6,9	6,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	5,0	4,2
Pozostałe koszty rodzajowe	0,1	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	26,1	26,0
Koszty administracyjne	(5,6)	(5,0)
Koszty sprzedaży	(0,3)	(0,3)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(1,0)	(0,9)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	(0,1)
Koszt własny sprzedaży	19,2	19,7

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Usługi obce	0,7	0,7
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,1	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,3
Zmiana stanu produktów	0,3	3,9
Koszty działalności operacyjnej razem	1,1	5,1
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,6)
Koszty sprzedaży	0,0	(0,1)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	0,0	(0,2)
Koszt własny sprzedaży	0,5	4,2

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Przychody odsetkowe	0,2	0,4
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,3
<i>Inne odsetki</i>	0,1	0,1
Wycena instrumentów finansowych	2,1	0,2
Przychody finansowe razem	2,3	0,6

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Koszty finansowania	3,2	2,4
<i>Kredyty</i>	3,2	2,4
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,1	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,0	0,7
Różnice kursowe	1,0	0,6
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,2
Koszty finansowe razem	4,5	3,9

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Podatek bieżący	(0,7)	(0,9)
Podatek odroczony	2,5	(0,9)
Podatek dochodowy	1,8	(1,8)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Zysk brutto	(4,3)	10,1
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	0,8	(1,9)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	0,0	(0,1)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0,0	0,2
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	1,0	0,0
Podatek dochodowy	1,8	(1,8)

29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	(2,4)	8,2
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,7
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	(0,05 PLN)	0,18 PLN

30. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów

prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

31. Transakcje z podmiotami powiązaniymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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 powiązanymi ze Skarbem Państwa.

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	3,5	2,8

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017 niebadane	31 marca 2016 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,4	1,5
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,2	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
Razem	0,8	1,8

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku i 31 marca 2016 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym
skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2017 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 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU



B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie Kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ok. 140 wydzielone biznesowo aktywa nieruchomościowe o wartości ok. 2,4 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i we Wrocławiu. PHN S.A. ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN S.A. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

PHN S.A. realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z wysokiej klasy partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się

ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów.

Polski Holding Nieruchomości S.A. powstał w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa, prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu istotne aktywa nieruchomościowe. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej wniosły znaczący wkład w historię powojennej architektury Warszawy. Nieruchomości należące do PHN 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.

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

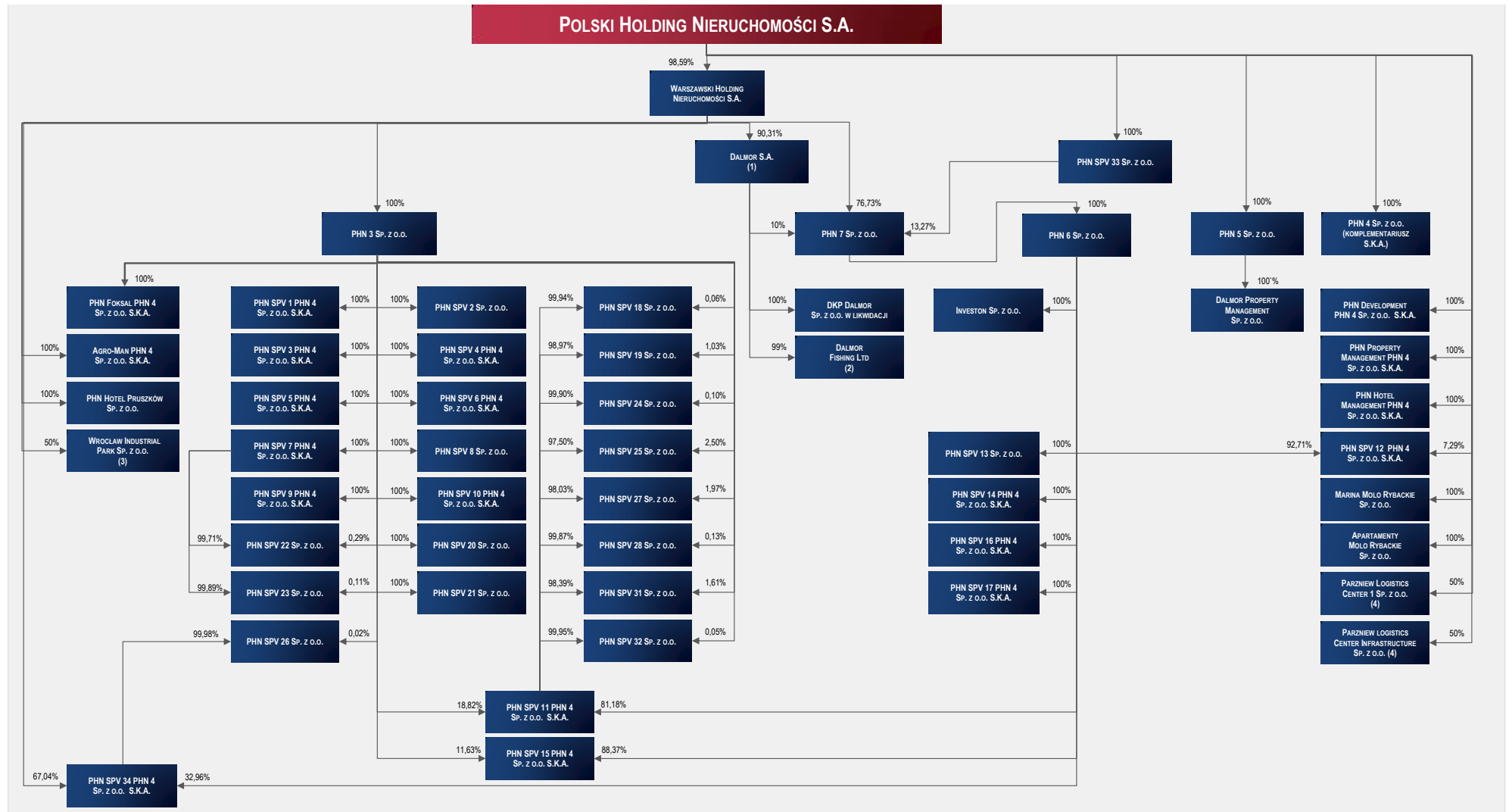
O Grupie Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



- (1) udział PHN S.A. - 3,15% (wg stanu na 31.03.2017 r.)
- (2) w trakcie procesu likwidacji; 1% Alliance Trust Company Ltd
- (3) JV z Segro B.V. (50%)
- (4) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
- (5) udział PHN 5 Sp. z o.o. - 0,21%

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej**Wartość godziwa**

Na dzień 31 marca 2017 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 141 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 430,4 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 152,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 1 nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie 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 108,1 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	35 nieruchomości o wartości godziwej 1 255,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 225,1 mln PLN, w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 29,4 mln PLN
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 255,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 242,3 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 632,8 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 616,5 mln PLN oraz pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 190,2 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,9 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,6 mln PLN 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 187,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 120,6 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,0 mln PLN oraz w zapasach w wartości 70,1 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości) <p>1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,01 mln PLN.</p>

Nieruchomości na sprzedaż

24 nieruchomości o wartości godziwej 96,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 78,4 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 18,5 mln PLN.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie.



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

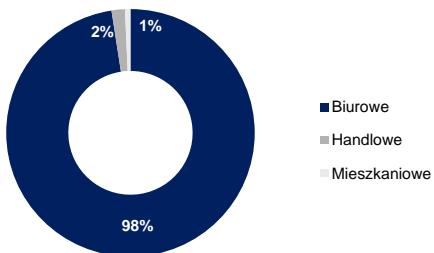
Na dzień 31 marca 2017 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 326,1 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 26,3% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

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

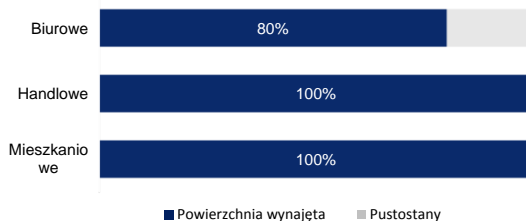
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m², a wskaźnik pustostanów 19,4%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły NOI w wysokości 19,7 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 17,5 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 1,2 mln PLN, segment

projekty komercyjne 0,1 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,3 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 0,6 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 1 809,2 mln PLN.

3.1 Dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku Grupa zbyła część 2 nieruchomości (Łężyca i Świebodzin).

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa podpisała jedną przedwstępną umowę sprzedaży, a po dniu

31 marca 2017 roku dwie umowy sprzedaży dotyczące części nieruchomości oraz jedną umowę przedwstępną dotyczącą całej nieruchomości.

3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

Grupa jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadających nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Polsce i nimi zarządzających. W celu maksymalizacji zysku Grupa realizuje 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,
- ✓ 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, 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 z kapitałem zagranicznym.

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w

Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

Powierzchnie logistyczne. Największą podażą powierzchni 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 lokali w wybudowanym już osiedlu mieszkaniowym zlokalizowanym na obrzeżach Warszawy oraz przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe.

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

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

4.3 Rynek hotelowy

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

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

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2017 roku rynek nieruchomości charakteryzowała duża konkurencyjność, wysoka podaż nowych powierzchni biurowych, rosnąca presja na spadek czynszów i elastyczną politykę cenową.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych) wyniosła 13,9 mln PLN i była niższa o 2,1 mln PLN (13%) względem ubiegłego 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 13,6 mln PLN i była wyższa o 2,2 mln PLN kw/kw (19%).

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa zatrudniała 137 osób.

5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w I kwartale 2017 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,
 - ✓ zmiany kursu euro względem złotego.

2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
 - ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
 - ✓ poziom kosztów administracyjnych,
 - ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
 - ✓ realizacja nowych projektów,
 - ✓ sprzedaż nieruchomości (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 0,6 mln PLN w I kwartale 2017 roku),
 - ✓ podatek dochodowy.

5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku ich wartość zmniejszyła się o 42,4 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (-37,9 mln PLN),

- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (0,4 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (0,6 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-1,3 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)

✓ przeniesieniem do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy (-4,2 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku o kwotę 0,9 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,2 mln PLN oraz ujęciem odpisu aktualizującego w kwocie 0,7 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku o 2,7 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2017 roku zwiększyły się o 106,5 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zwiększenia należności publicznoprawnych, głównie z tytułu podatku VAT związanego z transakcjami w Grupie, o 110,2 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu przedpłat (10,8 mln PLN) głównie w wyniku zapłaty z góry opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów za okres II – IV kwartał 2017 roku
- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 12,3 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności handlowych (2,6 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym

dnia 31 marca 2017 roku zmniejszyła się o 2,4 mln PLN, w efekcie poniesienia straty netto.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku zmniejszył się o 25,9 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (23,7 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (0,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (2,4 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 96,7 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (107,5 mln PLN), w tym głównie w związku z przejściowym finansowaniem zobowiązań z tytułu podatku VAT,
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (4,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych (3,4 mln PLN)
- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych (1,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (0,3 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia depozytów najemców (1,6 mln PLN).

5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I kwartale 2017 roku Grupa odnotowała stratę netto na poziomie 2,5 mln PLN. Wynik był o 11,3 mln PLN wyższy niż w IV kwartale 2016 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 1,8 mln PLN, głównie w efekcie niższych kosztów utrzymania nieruchomości częściowo skompensowanych niższymi przychodami związanymi z wyjściem najemców oraz niższymi stawkami czynszów wynikających między innymi z kursu EUR/PLN,
- ✓ wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 2,2 mln PLN, głównie w efekcie ujęcia w IV kwartale 2016 roku w kosztach kwoty 2,4 mln PLN zwiększenia rezerwy na naprawy gwarancyjne,
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 0,5 mln PLN głównie w efekcie tzw. niskiego sezonu hotelowego oraz wystąpienia w IV kwartale dodatkowych przychodów z

tytułu usług doradczych świadczonych podmiotom zewnętrznym,

- ✓ niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w efekcie wyższych kosztów usług zewnętrznych w IV kwartale 2016 roku,
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w I kwartale 2017 roku wyższy o 18,7 mln PLN w stosunku do IV kwartału 2016 roku) oraz wyższego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 0,6 mln PLN,
- ✓ niższego o 8,0 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie rozwiązania rezerw w IV kwartale 2016 roku,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 1,6 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów odsetek od kredytów bankowych oraz ujemnych różnic kursowych.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Analiza wyników w podziale na segmenty

	1Q 2017	4Q 2016	1Q 2016
EBITDA na działalności kontynuowanej			
Przychody ze sprzedaży	40,7	43,8	40,6
Koszty działalności	(19,7)	(26,3)	(23,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,0	17,5	16,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,5)	(8,0)	(7,2)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,5)</i>	<i>(7,9)</i>	<i>(7,1)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	13,5	9,5	9,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(15,3)	(34,6)	2,8
Pozostałe przychody	1,4	9,0	2,7
Pozostałe koszty	(1,9)	(1,5)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	(2,3)	(17,6)	13,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	15,3	34,6	(2,8)
Amortyzacja	0,2	0,2	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	(1,2)	0,0
EBITDA	13,9	16,0	10,7
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	(2,3)	0,0
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,1	0,1
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,3)	(2,4)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	13,6	11,4	9,5

	1Q 2017	4Q 2016	1Q 2016
Wyniki finansowe z najmu			
Przychody ze sprzedaży	38,5	39,9	33,6
Koszty działalności	(17,7)	(20,9)	(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,8	19,0	15,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(6,1)	(5,2)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(5,4)</i>	<i>(6,0)</i>	<i>(5,1)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	15,4	12,9	10,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(15,3)	(34,6)	2,8
Pozostałe przychody	1,2	5,2	2,7
Pozostałe koszty	(1,9)	(2,2)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	(18,7)	13,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	15,3	34,6	(2,8)
Amortyzacja	0,1	0,1	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	(1,2)	0,0
EBITDA	15,5	14,8	11,3
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,1	0,1
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,3)	(2,4)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	15,2	12,5	10,1

Ze względu na wyjście najemców oraz niższe stawki czynszów przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2017 roku spadły o 1,4 mln PLN (4%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 3,2 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie ze względu na zmniejszenie kosztów administrowania nieruchomościami, konserwacji i remontów oraz niższych kosztów bezumownego

korzystania z nieruchomości. Wynik netto ze sprzedaży wzrósł o 2,5 mln PLN kw/kw oraz 5,2 mln PLN r/r. EBITDA w segmencie najem wyniosła 15,5 mln PLN i była wyższa o 0,7 mln PLN kw/kw oraz o 4,2 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,2 mln PLN i była wyższa o 2,7 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 5,1 mln PLN r/r.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

	1Q 2017	4Q 2016	1Q 2016
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	0,6	1,7	5,4
Koszty działalności	(0,5)	(3,8)	(4,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	(2,1)	1,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,8)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,5)	(2,9)	0,3
Pozostałe przychody	0,0	3,6	0,0
Pozostałe koszty	0,0	1,1	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(0,5)	1,8	0,3
EBITDA	(0,5)	1,8	0,3
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	(2,3)	0,0
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(0,5)	0,3

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w I kwartale 2017 roku wyniósł 0,1 mln PLN i był wyższy o 2,2 mln PLN kw/kw oraz niższy o 1,1 mln PLN

r/r. Skorygowana EBITDA w I kwartale 2017 roku była równa EBITDA i wyniosła -0,5 mln PLN. EBITDA była niższa o 2,3 mln PLN kw/kw oraz o 0,8 mln PLN r/r.

	1Q 2017	4Q 2016	1Q 2016
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody ze sprzedaży	1,6	2,2	1,6
Koszty działalności	(1,5)	(1,6)	(1,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1	0,6	0,1
Wynik netto ze sprzedaży	0,1	0,6	0,1
Wynik z działalności operacyjnej	0,1	0,6	0,1
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
EBITDA	0,2	0,7	0,2
Skorygowana EBITDA	0,2	0,7	0,2

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej oraz usług zarządczych świadczonych

dla spółek współzależnych, a także usług doradczych świadczonych na rzecz podmiotów zewnętrznych.

	1Q 2017	4Q 2016	1Q 2016
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów			
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(1,1)	(1,1)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,5)	(1,1)	(1,1)
Pozostałe przychody	0,2	0,2	0,0
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(1,3)	(1,3)	(1,1)
EBITDA	(1,3)	(1,3)	(1,1)
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(1,3)	(1,1)

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

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

5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2017 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 116,5 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 13,6 mln PLN,
- ✓ zapłaty 116,4 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ zapłaty z góry 7,7 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II-IV kwartału 2017 roku

- ✓ wypracowania 0,6 mln PLN ujemnych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zmniejszenia o 4,8 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 0,6 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Dodatknie przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2017 roku w kwocie 1,8 mln PLN wynikały z wpływów ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,9 mln PLN oraz z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN, częściowo skompensowane

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

wydatkami na nakłady na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 0,8 mln PLN i na nabycie wartości niematerialnych w kwocie 0,4 mln PLN.

Grupa wygenerowała w I kwartale 2017 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 102,4 mln

PLN w wyniku wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 110,0 mln PLN skompensowanych częściowo spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 7,6 mln PLN.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji			
<p>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</p> <p>Na koniec I kwartału 2017 roku poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Finalizowana jest komercjalizacja biurowca, prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>	<p>Wrocław Industrial Park (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 m². Do tej pory zakończony został I etap ok. 19 500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m². Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.</p>			
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji			
<p>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z partnerem JV - amerykańską grupą Hillwood - liderem na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. W marcu 2017 roku podpisano umowy najmu (pre-let) na łączną powierzchnię ok. 8 000 m² GLA oraz umowę z Generalnym Wykonawcą firmą Rex-Bud Budownictwo Sp. z o. o. o. Rozpoczęto realizację budynku A o powierzchni ok. 15 tys. GLA. Docelowa wielkość parku logistycznego w Parzniewie k. Pruszkowa wyniesie około 95.000 m² GLA w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie około 85.000 m² GLA. Kontynuowane są prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla ostatniego IV etapu projektu oraz pozyskaniem najemców.</p>	<p>Yacht Park (I etap) Moło Rybackie (Gdynia)</p> <p>Grupa prowadzi działania mające na celu realizację pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Moło Rybackiego w Gdyni. Inwestycja polega na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m² PUM. Uzyskano pozwolenia na budowę I etapu Yacht Parku. Kontynuowane są prace związane z opracowaniem optymalnej koncepcji zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego tej nieruchomości, a także mariną jachtową sąsiadującą z inwestycją Yacht Park. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: lipiec 2017 roku .</p>			
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu			
<p>Prymasa Tysiąclecia (Warszawa)</p> <p>Projekt zakłada zorganizowanie przyjaznej przestrzeni osiedlowej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług, dodatkowo stworzenie dobrze zorganizowanej przestrzeni biurowej. Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej</p> <table border="1"><tr><td>25</td><td>225</td><td>m²</td></tr></table> <p>w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 962 m². Złożono wnioski do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących naniesień. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy oraz podmiotu, który opracuje strategię marketingową. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: III kwartał 2017 roku.</p>	25	225	m ²	<p>Stawki 2 (Intraco City) (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 m². Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej, w tym wyboru pracowni projektowej, oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac związanego z zagospodarowaniem części nieruchomości nowym budynkiem.</p> <p>Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku.</p>
25	225	m ²		

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa) <p>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 m². Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. W kwietniu 2017 roku rozpoczęto rozbiórkę istniejącego budynku.</p>	Projekt Hotelowy al. Wilanowska (Warszawa) <p>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 m². 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 wielobranżową oraz nad dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.</p> <p>Nakłady pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok. 13 000 m²) 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.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa) <p>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 m². Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.</p>	Lewandów I (osiedle mieszkaniowe) (Warszawa) <p>Na nieruchomości „Lewandów mieszkaniowy”, dzielnica Białołęka, na działkach – o powierzchni ok. 40 884 m². Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 m² (ok. 511 mieszkań) w trzech etapach. Złożono wnioski o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 m². Prowadzone są działania zmierzające do przygotowania inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji projektów na nieruchomości. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na III kwartał 2017 roku.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Instalatorów 7C (Warszawa) <p>Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy.</p>	Projekt magazynowy <p>Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami</p>
13. Projekty planowane	14. Projekty planowane
Projekt Handlowy Retkinia (Łódź) <p>Opracowano Studium Optymalnego Zagospodarowania dla całości terenu, które zakłada realizację obiektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni GLA ok. 280 000 m², oraz obiektów handlowo - usługowych o łącznej powierzchni ok. 45 000 m². Ponadto prowadzone są prace pre-deweloperskie w celu zwiększenia efektywności projektu poprzez optymalne wykorzystanie arealu nieruchomości.</p>	Projekt Handlowy Bartycka (Warszawa) <p>Na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę kompleksu mieszkaniowo - handlowego o szacunkowej powierzchni ok. 60 000 m². Wykonane zostało Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Prowadzone są działania zmierzające do zmiany uwarunkowań planistycznych. Równolegle Grupa prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu Bartycka.</p>
15. Projekty planowane	16. Projekty planowane
Projekt Mieszkaniowy Retkinia (Łódź) <p>PHN jest w trakcie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Kolejnym krokiem będzie uruchomienie przetargu na projektowanie i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji - ok. 100 mieszkań.</p>	Projekt Mieszkaniowy Zielony Miłostów (Wrocław) <p>Na nieruchomości o powierzchni 3,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę – zespołu budynków mieszkalnych o szacunkowej powierzchni ok. 22 907 m² PUM. Zakończono procedurę zbierania ofert w przetargu mającego na celu wyłonienie pracowni projektowej, która wykona projekt i uzyska Pozwolenie na Budowę I etapu inwestycji - ok. 120 mieszkań.</p>

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy 2017 roku oraz 2016 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2017 roku oraz 2016 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 31 marca 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 31 marca 2017 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.

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

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

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

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok w nocy 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok w nocy 9.

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

W dniu 18 maja 2017 roku w Raporcie bieżącym nr 3/2017 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku w kwocie 16 480 063,61 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 12 164 367,80 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,26 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 4 315 695,81 PLN na kapitał zapasowy.

Ponadto Zarząd Spółki proponuje, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 16 sierpnia 2017

roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2017 roku.

Ostateczna decyzja dotycząca podziału zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie PHN S.A., które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało jeszcze zwołane.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 23 maja 2017 roku i 15 marca 2017 roku

	23 maja 2017 roku		15 marca 2017 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	69,80%	32 655 617	69,80%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000	9,93%	4 647 000	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 817 849	6,02%	2 817 849	6,02%
Pozostali	6 665 564	14,25%	6 665 564	14,25%
RAZEM	46 786 030	100,00%	46 786 030	100,00%

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2016 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,93% liczby akcji), OFE MetLife (2,87% liczby akcji), OFE Nordea (1,12% liczby akcji),

OFE Allianz Polska (0,97% liczby akcji), OFE AXA (0,85% liczby akcji), OFE Pekao (0,17% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 94,96% liczby akcji Spółki, wobec czego drobi akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 5,04% liczby akcji Spółki.

10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 19 maja 2017 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 10 marca 2017 roku do dnia

19 maja 2017 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W I kwartale 2017 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie wartość

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU



C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 roku

	31 marca 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,0	1,0
Wartości niematerialne	0,4	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,5	0,4
Udziały w jednostkach zależnych	1 687,8	1 690,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	229,6	229,0
Aktywa trwałe razem	1 919,3	1 921,1
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	4,3	4,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,5	0,4
Aktywa obrotowe razem	4,8	4,5
Aktywa razem	1 924,1	1 925,6
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(5,6)	(7,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	(10,1)	(10,1)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(16,1)	(17,8)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2,4)	(1,9)
Rezerwy długoterminowe	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania długoterminowe razem	(2,7)	(2,2)
Zobowiązania razem	(18,8)	(20,0)
Aktywa netto	1 905,3	1 905,6
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 752,8	1 752,8
Pozostałe kapitały zapasowe	89,5	89,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	16,2	16,5
Kapitał własny ogółem	1 905,3	1 905,6

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017	31 marca 2016
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	8,5	7,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(6,9)	(6,4)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(2,8)	8,1
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	(1,2)	8,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(1,1)
Pozostałe przychody	0,2	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2,5)	7,7
Przychody finansowe	2,7	3,1
Koszty finansowe	(0,1)	(0,0)
Zysk netto z działalności finansowej	2,6	3,1
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	0,1	10,8
Podatek dochodowy	(0,4)	(0,4)
Zysk (strata) netto	(0,3)	10,4
Pozostałe całkowite dochody	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem	(0,3)	10,4

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję

(0,01 PLN)

0,22 PLN

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,5		1 905,6
Zysk netto za okres				(0,3)		(0,3)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,3)		(0,3)
Stan na 31 marca 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,2		1 905,3
Stan na 1 stycznia 2016 roku	46,7	1 751,9	60,6	48,5		1 907,7
Zysk netto za okres				10,4		10,4
Całkowite dochody ogółem za okres				10,4		10,4
Emisja akcji					0,1	0,1
Stan na 31 marca 2016 roku	46,7	1 751,9	60,6	58,9	0,1	1 918,2

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2017	31 marca 2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	0,1	10,8
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(1,7)	(9,8)
Amortyzacja	0,0	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	2,8	(8,1)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,7)	(3,1)
Koszty finansowania	0,1	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,9)	1,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1,6)	1,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	2,1	29,8
Instrumenty finansowe	2,1	29,8
Wypływy razem	(0,4)	(29,8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	0,0
Pożyczki	0,0	(0,2)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(29,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1,7	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	0,0	0,0
Pożyczki	0,0	0,0
Wypływy razem	0,0	(0,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,0	(0,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,0	(0,1)
Przepływy pieniężne netto	0,1	0,9
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,1	0,9
Środki pieniężne na początek okresu	0,4	3,6
Środki pieniężne na koniec okresu	0,5	4,5

D. Oświadczenia 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 kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2017 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

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