



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 września 2018	Okres zakończony 30 września 2017	Okres zakończony 30 września 2018	Okres zakończony 30 września 2017
	Stan na 30 września 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 30 września 2018	Stan na 31 grudnia 2017
I. Przychody operacyjne	126,0	118,7	29,6	27,9
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	50,2	26,3	11,8	6,2
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	45,5	24,2	10,7	5,7
IV. Zysk (strata) netto	37,9	22,1	8,9	5,2
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	53,3	50,2	12,5	11,8
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(48,9)	18,5	(11,5)	4,3
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7,0)	(44,7)	(1,6)	(10,5)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(2,6)	24,0	(0,6)	5,6
IX. Aktywa	2 748,9	2 642,9	643,6	618,7
X. Zobowiązania długoterminowe	521,6	529,8	122,1	124,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	189,0	99,8	44,2	23,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 010,6	1 985,8	470,7	464,9
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,0	11,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,81	0,67	0,19	0,16
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,95	42,42	10,06	9,93

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 września 2018	Okres zakończony 30 września 2017	Okres zakończony 30 września 2018	Okres zakończony 30 września 2017
	Stan na 30 września 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 30 września 2018	Stan na 31 grudnia 2017
I. Przychody operacyjne	28,5	26,7	6,7	6,3
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18,9	11,3	4,4	2,7
III. Zysk (strata) brutto	27,5	19,0	6,5	4,5
IV. Zysk (strata) netto	25,5	18,2	6,0	4,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,8)	(0,2)	(0,2)	(0,0)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12,7)	24,1	(3,0)	5,7
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15,5	(22,3)	3,6	(5,2)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	2,0	1,6	0,5	0,4
IX. Aktywa	1 967,1	1 929,5	460,5	451,7
X. Zobowiązania długoterminowe	1,6	3,5	0,4	0,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	33,3	6,6	7,8	1,5
XII. Kapitał własny	1 932,2	1 919,4	452,4	449,4
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,0	11,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,54	0,55	0,13	0,13
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,27	41,00	9,66	9,60

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

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2018 roku: 4,2714 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku: 4,2535 PLN/EUR

Spis treści

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Spis treści

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

5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej	29
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk	29
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	29
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	30
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	33
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	33
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	35
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	35
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	35
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	35
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	35
10.	Pozostałe informacje	35
10.1	Dywidendy	35
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	36
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	36
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.	36
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.	36
C.	Kwartalna informacja finansowa	38
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	38
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	39
	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	39
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	40
D.	Oświadczenie Zarządu	41

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 roku

	Nota	30 września 2018	31 grudnia 2017
		niebadane	zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 304,2	2 270,2
Rzeczowe aktywa trwałe	8	50,7	47,4
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	10,8	5,7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		54,4	54,2
Długoterminowe aktywa finansowe	10	39,8	11,0
Pozostałe aktywa trwałe	11	13,0	15,3
Aktywa trwałe razem		2 473,6	2 404,5
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	114,7	78,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	59,0	32,0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	101,5	104,1
Aktywa obrotowe razem		275,3	215,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0,0	23,4
Aktywa razem		2 748,9	2 642,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(47,9)	(34,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(48,8)	(20,0)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(38,6)	(1,0)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,4)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(53,3)	(44,5)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(189,0)	(99,8)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(482,2)	(486,4)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(22,3)	(21,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(1,2)	(5,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		(521,6)	(529,8)
Zobowiązania razem		(710,6)	(629,6)
Aktywa netto		2 038,3	2 013,3
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 859,9	1 847,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,1	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	100,8	88,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 010,6	1 985,8
Udziały niekontrolujące		27,7	27,5
Kapitał własny ogółem		2 038,3	2 013,3

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2018 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	119,5	112,0	41,3	36,9
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(53,9)	(50,0)	(18,4)	(16,4)
Wynik z najmu		65,6	62,0	22,9	20,5
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,1	0,6	0,1	0,0
Koszty działalności deweloperskiej	25	0,0	(0,5)	0,0	0,0
Wynik na działalności deweloperskiej		0,1	0,1	0,1	0,0
Przychody z pozostałej działalności	24	6,4	6,1	2,4	2,2
Koszty pozostałej działalności	25	(5,3)	(5,1)	(2,0)	(1,8)
Wynik z pozostałej działalności		1,1	1,0	0,4	0,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(22,9)	(22,4)	(7,2)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	6,3	(16,4)	(10,9)	0,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,0	0,6	0,0	0,0
Pozostałe przychody	24	7,7	4,6	4,5	1,6
Pozostałe koszty	25	(7,7)	(3,2)	(2,2)	(0,5)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		50,2	26,3	7,6	15,0
Przychody finansowe	27	2,0	4,5	0,7	0,2
Koszty finansowe	27	(11,8)	(11,7)	(4,0)	(3,3)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(9,8)	(7,2)	(3,3)	(3,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		5,1	5,1	2,3	5,9
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		45,5	24,2	6,6	17,8
Podatek dochodowy	28	(7,6)	(2,1)	(1,4)	(2,8)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		37,9	22,1	5,2	15,0
Zysk (strata) netto		37,9	22,1	5,2	15,0
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		(0,2)	(0,1)	0,0	0,0
Pozostałe całkowite dochody		(0,2)	(0,1)	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem		37,7	22,0	5,2	15,0
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		37,7	22,2	5,2	15,0
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	(0,1)	0,0	0,0
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		37,5	22,1	5,2	15,0
akcjonariuszom niekontrolującym		0,2	(0,1)	0,0	0,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	0,81 PLN	0,47 PLN	0,11 PLN	0,32 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,81 PLN	0,47 PLN	0,11 PLN	0,32 PLN

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku		46,8	1 847,0	3,3	88,7	1 985,8	27,5	2 013,3
Zysk netto za okres					37,7	37,7	0,2	37,9
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,2)		(0,2)		(0,2)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,2)	37,7	37,5	0,2	37,7
Wypłata dywidendy	23				(12,7)	(12,7)		(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami	23		12,9		(12,9)			
Stan na 30 września 2018 roku		46,8	1 859,9	3,1	100,8	2 010,6	27,7	2 038,3
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					22,2	22,2	(0,1)	22,1
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,1)		(0,1)		(0,1)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,1)	22,2	22,1	(0,1)	22,0
Wypłata dywidendy					(12,2)	(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3		(4,3)	0,0		0,0
Stan na 30 września 2017 roku		46,8	1 846,6	3,2	78,5	1 975,1	28,8	2 003,9

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2018 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		45,5	24,2	6,6	17,8
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		7,8	26,0	14,8	(0,8)
Amortyzacja		1,0	0,8	0,3	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji		6,1	4,0	2,2	1,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(6,3)	15,8	10,9	(0,5)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	(2,9)	0,1	(2,2)	(0,5)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(5,1)	(5,1)	(2,3)	(5,9)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,8)	(0,5)	(0,4)	(0,3)
Koszty finansowania		8,6	9,8	3,0	2,8
Zmiana kapitału obrotowego	14	14,3	0,9	7,4	3,4
Podatek dochodowy zapłacony		(7,1)	0,2	(4,1)	(1,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		53,3	50,2	21,4	17,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy razem		9,7	36,2	0,1	25,1
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		9,3	11,3	0,0	1,5
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,4	0,4	0,1	0,2
Zbycie udziałów w jednostkach współzależnych		0,0	23,4	0,0	23,4
Dywidendy		0,0	1,1	0,0	0,0
Wypływy razem		(58,6)	(17,7)	(19,8)	(6,1)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(26,6)	(4,9)	(6,3)	(1,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(3,6)	(1,0)	(0,5)	(0,4)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		0,0	(5,4)	0,0	0,0
Pożyczki		(28,4)	(6,4)	(13,0)	(4,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(48,9)	18,5	(19,7)	19,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy razem		28,3	110,0	12,9	0,0
Kredyty		28,3	110,0	12,9	0,0
Wypływy razem		(35,3)	(154,7)	(20,3)	(18,8)
Kredyty		(22,6)	(142,4)	(7,6)	(6,5)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Dywidendy		(12,6)	(12,2)	(12,6)	(12,2)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(7,0)	(44,7)	(7,4)	(18,8)
Przepływy pieniężne netto		(2,6)	24,0	(5,7)	17,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(2,6)	24,0	(5,7)	17,2
Środki pieniężne na początek okresu		104,1	76,2	107,2	83,0
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		101,5	100,2	101,5	100,2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		19,9	0,0	19,9	0,0

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

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 138 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 partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów.

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

Na dzień 30 września 2018 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 48 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i dnia 30 września 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 2017 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku i na dzień 30 września 2018 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	119,5	0,1	6,4		126,0
Koszty działalności	(53,9)		(5,3)		(59,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	65,6	0,1	1,1		66,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,7)	(2,1)		(4,1)	(22,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6,3				6,3
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych					
Pozostałe przychody	6,3			1,4	7,7
Pozostałe koszty	(2,9)	(3,7)		(1,1)	(7,7)
Wynik z działalności operacyjnej	58,6	5,7	1,1	(3,8)	50,2
Przychody finansowe	0,9			1,1	2,0
Koszty finansowe	(11,0)			(0,8)	(11,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				5,1	5,1
Podatek dochodowy				(7,6)	(7,6)
Wynik segmentu	48,5	(5,7)	1,1	(6,0)	37,9
Aktywa segmentu	2525,2	146,7	28,8	48,2	2 748,9
Zobowiązania segmentu	596,6	78,3	0,8	34,9	710,6
Nakłady inwestycyjne	24,5				24,5
Amortyzacja	0,4		0,3	0,3	1,0

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	112,0	0,6	6,1		118,7
Koszty działalności	(50,0)	(0,5)	(5,1)		(55,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	62,0	0,1	1,0		63,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,5)	(1,7)		(4,2)	(22,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(16,4)				(16,4)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6				0,6
Pozostałe przychody	4,4			0,2	4,6
Pozostałe koszty	(3,2)				(3,2)
Wynik z działalności operacyjnej	30,9	(1,6)	1,0	(4,0)	26,3
Przychody finansowe				4,5	4,5
Koszty finansowe				(11,7)	(11,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				5,1	5,1
Podatek dochodowy				(2,1)	(2,1)
Wynik segmentu	30,9	(1,6)	1,0	(8,2)	22,1
Aktywa segmentu	2 503,0	88,4	29,3	22,2	2 642,9
Zobowiązania segmentu	592,1	30,1	0,8	6,6	629,6
Nakłady inwestycyjne	16,6				16,6
Amortyzacja	0,7		0,4		1,1

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

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	41,3	0,1	2,4		43,8
Koszty działalności	(18,4)		(2,0)		(20,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	22,9	0,1	0,4		23,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,6)	(0,6)		(1,0)	(7,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(10,9)				(10,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0				0,0
Pozostałe przychody	3,5			1,0	4,5
Pozostałe koszty	(0,7)	(0,4)		(1,1)	(2,2)
Wynik z działalności operacyjnej	9,2	(0,9)	0,4	(1,1)	7,6
Przychody finansowe	0,4			0,3	0,7
Koszty finansowe	3,9			(0,1)	(4,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				2,3	2,3
Podatek dochodowy				(1,4)	(1,4)
Wynik segmentu	5,7	(0,9)	0,4	0	5,2
Nakłady inwestycyjne	6,3				6,3
Amortyzacja	0,1		0,1	0,1	0,3

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	36,9		2,2		39,1
Koszty działalności	(16,4)		(1,8)		(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,5		0,4		20,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(0,6)		(1,1)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,5				0,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0				0,0
Pozostałe przychody	1,6				1,6
Pozostałe koszty	(0,5)				(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	(0,6)	0,4	(1,1)	15,0
Przychody finansowe				0,2	0,2
Koszty finansowe				(3,3)	(3,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				5,9	5,9
Podatek dochodowy				(2,8)	(2,8)
Wynik segmentu	16,3	(0,6)	0,4	(1,1)	15,0
Nakłady inwestycyjne	1,2				1,2
Amortyzacja	0,2		0,1		0,3

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 270,2	2 324,7
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	23,9	4,9
Rozliczenie kosztów aranżacji	(6,1)	(4,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	16,8	(28,9)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w ramach grupy	0,0	(8,0)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(17,5)	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(2,8)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,2	0,0
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14,1	(4,2)
Stan na koniec okresu	2 304,2	2 281,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	119,5	112,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(53,9)	(50,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	16,8	(28,9)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,6
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>26,8</i>	<i>10,8</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(26,8)</i>	<i>(10,2)</i>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	82,4	33,7

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zmiany w klasyfikacji statusu prawnego nieruchomości

W okresie zakończonym 30 września 2018 roku Grupa otrzymała decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Olimpijskiej 9 w Warszawie. W związku z tym Grupa nieruchomość tą ujęła w aktywach. Efekt przekwalifikowania (zmiany statusu prawnego) Grupa odniosła w „Pozostałe przychody” (2,2 mln PLN) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 9M 2018: 6,8 mln PLN, 9M 2017: 1,3 mln PLN,

- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9M 2018: 16,8 mln PLN, 9M 2017: 3,6 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 9M 2018 roku: 0,3 mln PLN, w 9M 2017 roku: 0,0 mln PLN.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Olsztynie, 2 nieruchomości położone w Warszawie oraz nieruchomość położoną w Parzniewie pod Warszawą, do jednostki współzależnej.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	47,4	46,7
Nabycie	3,6	0,4
Amortyzacja	(1,0)	(0,8)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,7	(0,1)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	2,8
Stan na koniec okresu	50,7	49,0

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2018 roku wyniosła: 45,7 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła: 45,8 mln PLN.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	5,7	19,3
Nabycie	0,0	5,4
Udział w zyskach	5,1	0,4
Wypłata dywidendy	0,0	(1,1)
Zbycie	0,0	(18,7)
Stan na koniec okresu	10,8	5,3

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia

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

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,5	(0,5)	3,9	0,0	(0,0)	(0,0)
Parzniew Logistics Center 1	159,6	21,5	138,1	2,0	10,2	5,1
Razem	163,1	21,0	142,0	2,0	10,2	5,1

10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 września 2018 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2017 roku:

1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 38,3 mln PLN (31 grudnia 2017 roku: 9,5 mln PLN).

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 września 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	12,1	12,9
Kaucje przekazane	0,3	1,8
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,3	0,3
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,2
Stan na koniec okresu	13,0	15,3

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 września 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Grunty	60,6	60,5
Produkcja w toku	53,5	17,6
Wyroby gotowe	0,6	0,7
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	114,7	78,8

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	78,8	73,4
Nakłady na budowę	35,9	4,0
Zbycie lokali	0,0	(0,5)
Stan na koniec okresu	114,7	76,9

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	59,0	38,5	20,5	32,0	14,4	17,6
Należności handlowe	14,3	14,3	0,0	12,3	12,3	0,0
Należności publicznoprawne	8,9	0,0	8,9	8,2	0,0	8,2
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	6,3	0,0	6,3	6,3	0,0	6,3
Pozostałe należności publicznoprawne	2,6	0,0	2,6	1,9	0,0	1,9
Przedpłaty	6,4	0,0	6,4	9,4	0,0	9,4
Rozliczanie z góry zapłaconego PWUG	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	24,2	24,2	0,0	2,1	2,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	59,1	38,5	20,6	32,1	14,4	17,7

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

Struktura środków pieniężnych	30 września 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie, w tym:	61,5	28,7
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	19,9	0,0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	40,0	75,4
Stan na koniec okresu	101,5	104,1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,7)	0,1	0,0	(0,5)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	(2,2)	0,0	(2,2)	0,0
Razem	(2,9)	0,1	(2,2)	(0,5)

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(35,9)	(3,5)	(18,9)	(2,1)
Zmiana stanu należności	(26,9)	15,2	(15,2)	1,9
Zmiana stanu pozostałych aktywów	2,2	2,1	(3,1)	1,8
Zmiana stanu zobowiązań	66,1	(12,7)	42,7	0,0
Zmiana stanu rezerw	8,8	(0,2)	1,9	1,8
Razem	14,3	0,9	7,4	3,4

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	23,4	16,5
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	(14,1)	4,2
Zbycie	(9,3)	(2,2)
Stan na koniec okresu	0,0	18,5

W okresie 9 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła 2 nieruchomości położone w Warszawie. Ponadto Grupa przeniosła

1 nieruchomość z nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych.

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	48,8	48,8	0,0	20,0	20,0	0,0
Kredyty	48,7	48,7	0,0	19,9	19,9	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	47,9	41,0	6,9	34,1	31,4	2,7
Zobowiązania handlowe	21,1	21,1	0,0	13,1	13,1	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	3,9	3,9	0,0
Depozyty najemców	11,2	11,2	0,0	8,3	8,3	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	6,9	0,0	6,9	2,7	0,0	2,7
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	6,1	6,1	0,0	3,1	3,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2,6	2,6	0,0	3,0	3,0	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,4	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	38,6	0,0	38,6	1,0	0,0	1,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	135,7	89,8	45,9	55,3	51,4	3,9

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	482,2	482,2	0,0	486,4	486,4	0,0
Kredyty	482,0	482,0	0,0	486,2	486,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Pozostałe	1,2	1,2	0,0	5,7	5,7	0,0
Depozyty najemców	0,2	0,2	0,0	4,6	4,6	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,0	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	483,4	483,4	0,0	492,1	492,1	0,0
Zobowiązania razem	619,1	573,2	45,9	547,4	543,5	3,9

17. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2018 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (530,7 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,3 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku Grupa zaciągnęła kredyt obrotowy w wysokości 28,3 mln PLN na

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

Zmiana stanu kredytów	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	506,1	560,3
Zaciągnięcie kredytu	28,3	110,0
Odsetki naliczone	8,4	9,6
Splata kapitału	(14,2)	(132,6)
Splata odsetek	(8,4)	(9,8)
Niezrealizowane różnice kursowe	10,3	(12,5)
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,2	0,1
Stan na koniec okresu	530,7	525,1

Struktura walutowa zadłużenia	30 września 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Kredyty	530,7	506,1
EUR	428,4	431,0
PLN	102,3	75,1
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3
PLN	0,3	0,3
Zadłużenie razem	531,0	506,4

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 9 miesięcy 2018 roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 37,6 mln PLN.

19. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2018 niebadane			31 grudnia 2017 zbadane		
	Razem	Długo	Krótko	Razem	Długo	Krótko
		terminowe	terminowe		terminowe	terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,4	15,5	14,9	30,4	15,5	14,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	18,6	0,0	18,6	14,9	0,0	14,9
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	19,4	0,0	19,4	14,3	0,0	14,3
Razem	69,2	15,9	53,3	60,4	15,9	44,5

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

20. Kapitał podstawowy

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

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

21. Kapitał zapasowy

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

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

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

22. Kapitał z aktualizacji wyceny

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

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

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2018 roku w kwocie 100,8 mln PLN zwiększyły się z poziomu 88,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2018 roku zysku netto w kwocie 37,7 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 12,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 12,9 mln PLN na kapitał zapasowy.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przychody z najmu	119,5	112,0	41,3	36,9
Przychody z działalności deweloperskiej	0,1	0,6	0,1	0,0
Przychody z pozostałych działalności	6,4	6,1	2,4	2,2
<i>Działalność hotelowa</i>	5,5	6,0	1,5	2,1
<i>Usługi zarządcze</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Pozostałe</i>	0,9	0,0	0,9	0,0
Przychody z działalności operacyjnej razem	126,0	118,7	43,8	39,1

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,1	0,0	0,1	0,0
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	0,0	0,0	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,2	0,0	2,2	0,0
Odszkodowania	0,4	1,9	0,2	0,4
Aktualizacja wartości należności	1,7	1,8	0,6	0,8
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	1,0	0,0	0,3	0,0
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,4	0,0	0,1
Rozwiązane pozostałych rezerw	1,1	0,3	1,1	0,2
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,2	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	0,3	0,2	0,0	0,1
Pozostałe przychody razem	7,7	4,6	4,5	1,6

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

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	53,9	50,0	18,4	16,4
Koszty działalności deweloperskiej	0,0	0,5	0,0	0,0
Koszty pozostałych działalności	5,3	5,1	2,0	1,8
<i>Działalność hotelowa</i>	5,2	5,1	1,9	1,8
<i>Pozostałe</i>	0,1	0,0	0,1	0,0
Koszty działalności operacyjnej razem	59,2	55,6	20,4	18,2

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,1	0,0	(0,5)
Aktualizacja wartości należności	3,3	2,4	1,5	0,8
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	3,7	0,0	0,4	0,0
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,3	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,3	0,0	0,2	0,0
Pozostałe	0,4	0,4	0,1	0,2
Pozostałe koszty razem	7,7	3,2	2,2	0,5

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Amortyzacja	1,0	0,8	0,3	0,3
Zużycie materiałów i energii	9,6	9,7	2,7	2,6
Usługi obce	32,7	29,5	11,9	9,9
Podatki i opłaty	20,4	20,7	6,7	7,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	15,7	14,7	5,1	4,6
Pozostałe koszty rodzajowe	0,6	0,4	0,2	0,1
Zmiana stanu produktów	0,0	0,0	0,0	0,6
Koszty działalności operacyjnej razem	80,0	75,8	27,0	25,1
Koszty administracyjne	(20,0)	(16,8)	(6,3)	(5,5)
Koszty sprzedaży	(0,8)	(0,9)	(0,3)	(0,3)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	0,0	(3,0)	0,0	(1,1)
Koszt własny sprzedaży	59,2	55,1	20,4	18,2

Działalność deweloperska	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,0	0,1	0,0	0,1
Usługi obce	36,0	3,0	18,8	1,7
Podatki i opłaty	2,0	0,1	0,7	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,0	0,4	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	(35,9)	(1,4)	(18,9)	(1,4)
Koszty działalności operacyjnej razem	2,1	2,2	0,6	0,6
Koszty administracyjne	(0,5)	(1,6)	(0,1)	(0,5)
Koszty sprzedaży	(1,6)	(0,1)	(0,5)	(0,1)
Koszt własny sprzedaży	0,0	0,5	0,0	0,0

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

27. Przychody i koszty finansowe

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

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Koszty finansowania	9,0	9,6	3,0	2,8
<i>Kredyty i pożyczki</i>	9,0	9,6	3,0	2,8
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,4	0,2	0,0	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,4	0,8	(0,7)	0,7
Różnice kursowe	1,6	0,5	1,6	(0,3)
Pozostałe koszty finansowe	0,4	0,6	0,1	0,1
Koszty finansowe razem	11,8	11,7	4,0	3,3

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Podatek bieżący	(7,2)	(3,0)	(4,2)	(1,7)
Podatek odroczony	(0,4)	0,9	2,8	(1,1)
Podatek dochodowy	(7,6)	(2,1)	(1,4)	(2,8)

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Zysk brutto	45,5	24,2	6,6	17,8
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(8,6)	(4,6)	(1,2)	(3,4)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	1,0	0,1	0,5	0,3
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,3)	(0,4)	(0,1)	(0,3)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego nie uwzględnione w wyniku finansowym	(0,2)	1,1	(0,1)	0,6
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,2)	(0,1)	(0,1)	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	2,1	2,2	0,0	0,4
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(1,4)	0,0	(0,4)	0,0
Sprzedaż nieruchomości w ramach Grupy	0,0	(0,4)	0,0	(0,4)
Podatek dochodowy	(7,6)	(2,1)	(1,4)	(2,8)

W świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Jednostki Dominującej dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji oraz oceny transakcji i operacji, które mogłyby być

potencjalnie objęte przepisami GAAR oraz rozważył wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku

odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	37,7	22,2	5,2	15,0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,8	46,8	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,81 PLN	0,47 PLN	0,12 PLN	0,32 PLN

30. Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym płacą 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	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	13,3	10,6	4,8	3,7

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,0	1,1	0,3	0,2
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,2	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,3	0,3	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,2	0,1	0,1
Razem	1,5	1,8	0,5	0,4

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku Grupa udzieliła pożyczek jednostkom współzależnym w kwocie 28,8 mln PLN oraz sprzedała nieruchomość za kwotę 17,5 mln.

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku Grupa zbyła spółce Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. nieruchomość za kwotę 8,0 mln PLN.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 listopada 2018 r., podczas pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa, spółka PHN SPV 8 sp. z o.o. zaproponowała najwyższą cenę za działkę 6/50 o powierzchni 13,7406 ha położoną w obrębie

Parzniew Gmina Brwinów. Zaoferowana przez spółkę PHN SPV 8 sp. z o.o. cena to kwota 23.930.000 PLN brutto tj. 19.455.284,60 PLN netto. Działka będąca przedmiotem licytacji znajduje się w sąsiedztwie nieruchomości, których właścicielem lub współwłaścicielem jest Grupa Kapitałowa PHN

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 21 listopada 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 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”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 138 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 426,7 mln PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez

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

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

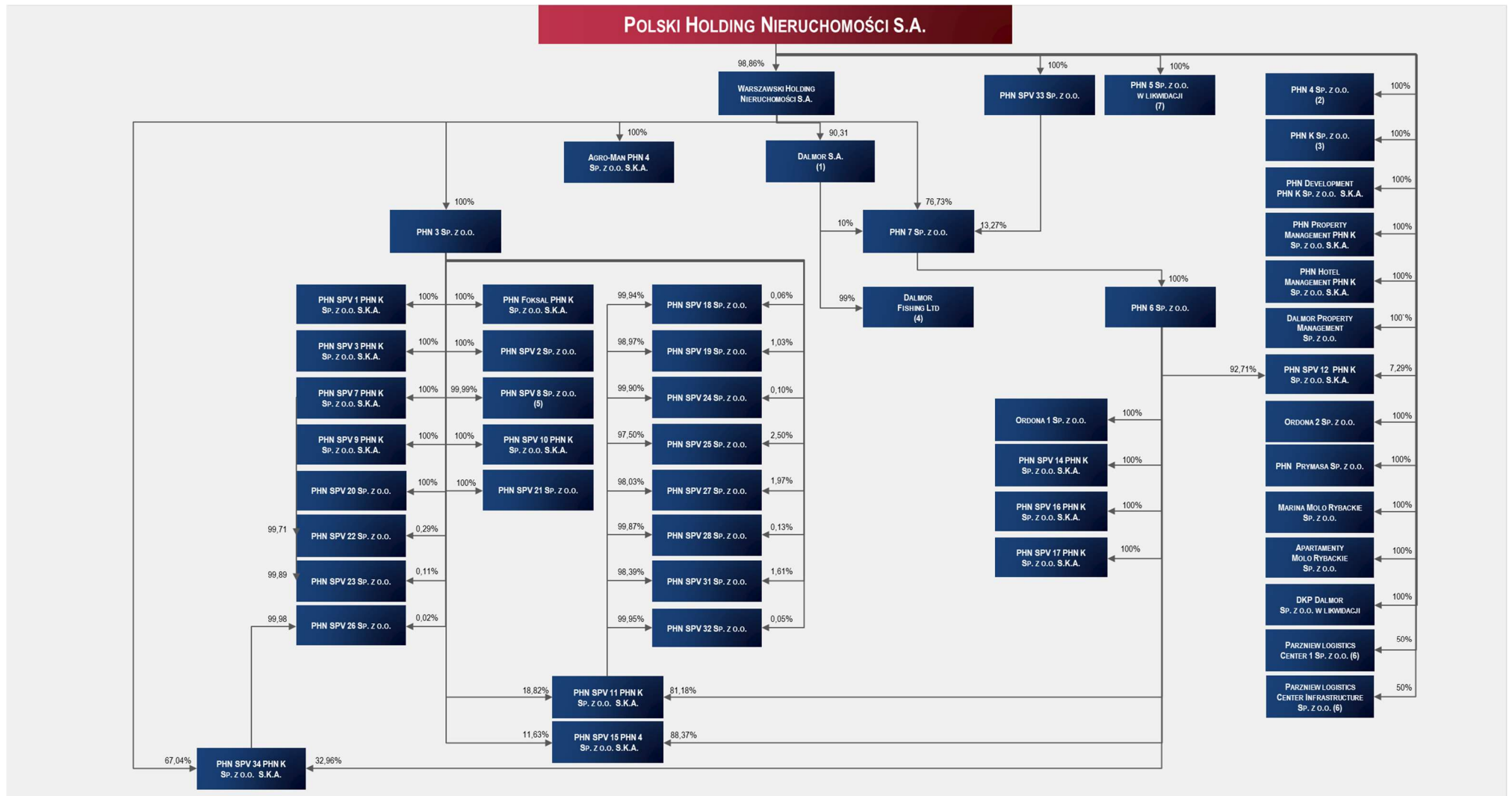
O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



- (1) udział PHN S.A. - 3,42% (wg stanu na 30.09.2018 r.)
- (2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.
- (3) od dnia 21.03.2018 r. komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)
- (4) w trakcie likwidacji; 1% Alliance Trust Company LTD
- (5) 3 udziały w posiadaniu PHN 4 Sp. z o.o. (0,0032%),
- (6) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
- (7) oczekuje na uprawomocnienie wykreślenia z rejestru (KRS)

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa

Na dzień 30 września 2018 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 138 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 426,7 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 151,0 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 roku Grupa uzyskała tytuł prawny do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Olimpijskiej 9.

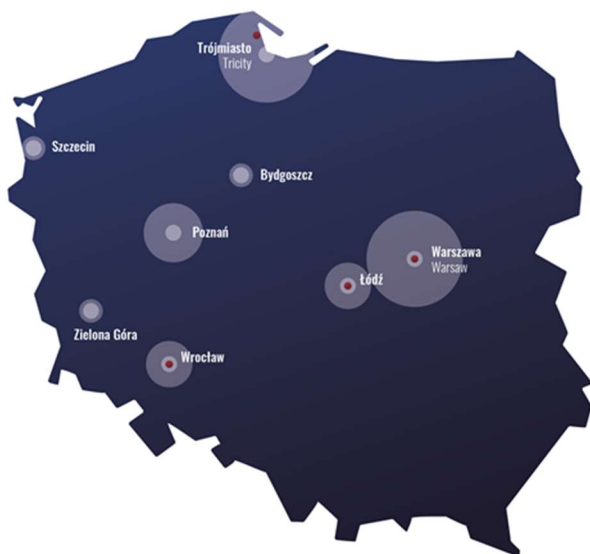
Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcie logistyczne (wartość udziałów Grupy w spółce współzależnej na dzień 30 września 2018 roku wynosiła 10,8 mln PLN).

Ponadto Grupa dysponowała 17 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 108,7 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	33 nieruchomości o wartości godziwej 1 273,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 1239,5 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,4 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 251,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 238,4 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	19 nieruchomości o wartości godziwej 597,8 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.
Projekty mieszkaniowe	31 nieruchomości o wartości godziwej 203,9 mln PLN, na których zrealizowano, realizuje lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • 3 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,7 mln PLN, w tym 1 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,1 mln PLN • 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 201,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 128,6 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,8 mln PLN oraz w zapasach w wartości 110,8 mln PLN. Grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości). • 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,00 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	25 nieruchomości o wartości godziwej 100,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości 99,9 mln PLN oraz w zapasach w wartości 0,4 mln PLN.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



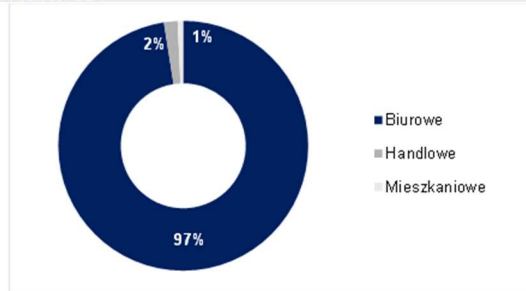
Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 30 września 2018 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 308,8 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 22,1% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

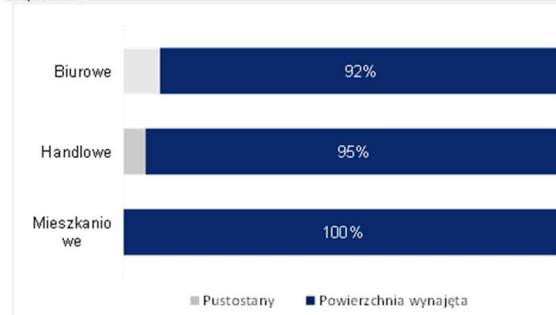
powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 164,3 tys. m², a wskaźnik pustostanów 8,4%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 62,4 mln PLN, w tym dla segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 58,2 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 2,5 mln PLN,

segmentu projekty komercyjne – 0,8 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,8 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 1,7 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 88 nieruchomości o wartości godziwej 1 787,2 mln PLN.

3.1 Akwizycje i dezinvestycje

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

przy ul. Zawrat. Ponadto po dniu 30 września 2018 roku Grupa podpisała 1 umowę sprzedaży.

3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

Ponadto analizowane są kolejne projekty budowy mieszkań w innych lokalizacjach. Równolegle Grupa prowadzi

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

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

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

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

usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

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

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

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

4.3 Rynek hotelowy

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

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

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

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

odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości) wyniosła w III kwartale 16,6 mln PLN i była wyższa o 5,6 mln PLN (50%) względem ubiegłego kwartału.

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,

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 17,0 mln PLN i była wyższa o 2,7 mln PLN (19%) względem ubiegłego kwartału.

Na dzień 30 września 2018 roku Grupa zatrudniała 143 osoby.

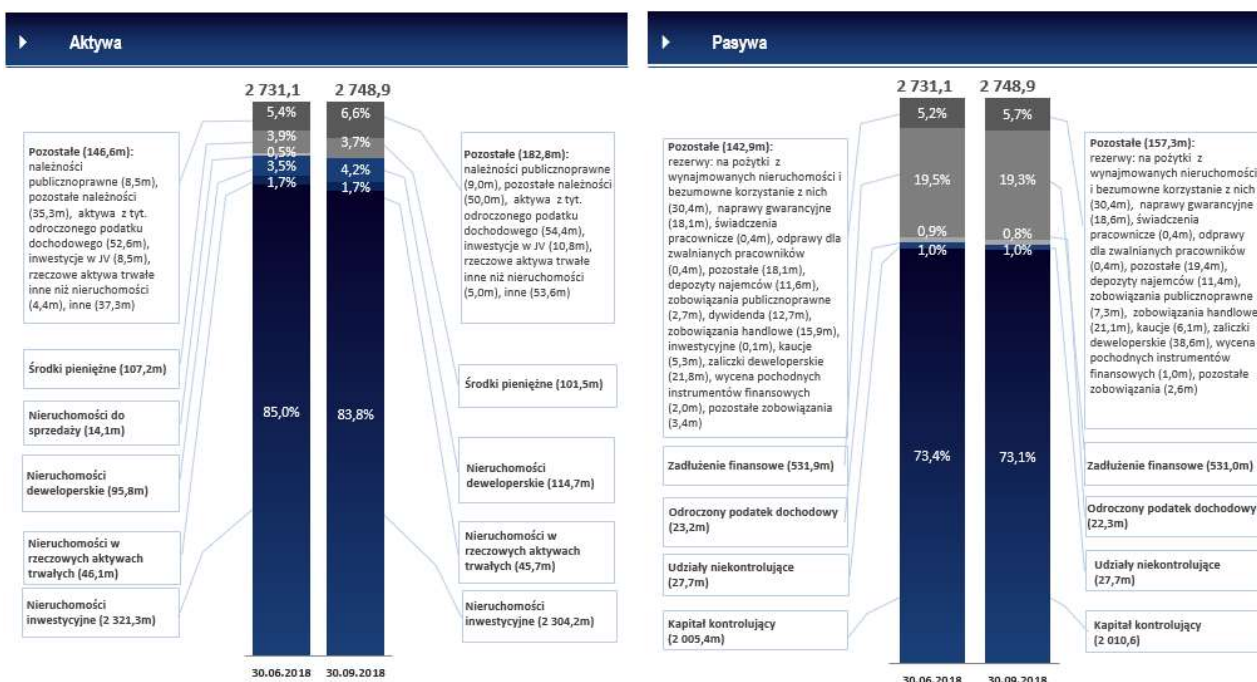
5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 9 miesięcy 2018 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, podaź 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,
 - ✓ podatek dochodowy.

5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku ich wartość wzrosła o 34,0 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (16,8 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (6,8 mln PLN) i budową (0,3 mln PLN) oraz modernizacją nieruchomości (16,8 mln PLN).
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-6,1 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku o kwotę 3,3 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych oraz poniesionymi nakładami na środki trwałe w budowie w łącznej kwocie 3,6 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 1,0 mln PLN oraz rozwiązaniem odpisu aktualizującego w kwocie 0,7 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku o 0,2 mln PLN głównie z tytułu spłaty odsetek skompensowanej zawiązaniem aktywa na straty podatkowe. Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku zwiększyły się o 60,3 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ wzrostu poziomu należności handlowych o 27 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 35,9 mln PLN,
- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 2,6 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia

30 września 2018 roku wzrosła o 24,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto 37,9 mln PLN,
- ✓ przeznaczenia 12,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny 0,2 mln PLN.

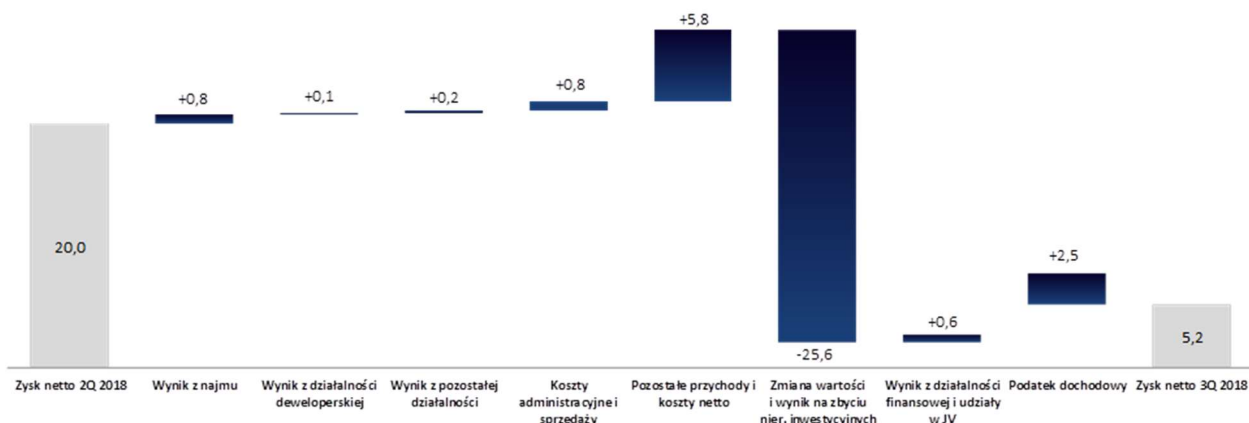
Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 roku spadł o 8,2 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ spadku zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (4,2 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (0,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (4,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 89,2 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (37,6 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (13,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (28,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (8,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,2 mln PLN).

5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W III kwartale 2018 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 5,2 mln PLN. Wynik był o 14,8 mln PLN niższy niż w II kwartale 2018 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 0,8 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów z najmu,
- ✓ wyższego wyniku z działalności deweloperskiej oraz pozostałej działalności o 0,3 mln PLN,
- ✓ poniesienia niższych kosztów administracyjnych o 0,8 mln PLN w wyniku niższych kosztów sprzedaży,
- ✓ ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w III kwartale 2018 roku niższy o 25,6 mln PLN w stosunku do II kwartału 2018 roku),

- ✓ wyższego o 5,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie zawiązania rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,4 mln PLN (utworzona rezerwa w II kwartale w kwocie 3,3 mln PLN) przeniesienia z aktywów mających nieuregulowany status prawny w kwocie 2,2 mln PLN; zmiany netto odpisów na należności w kwocie 0,9 mln PLN,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 0,1 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów finansowych,
- ✓ wyższego o 0,5 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości związanego z nowymi umowami najmu,
- ✓ zapłaty niższego podatku dochodowego o 2,5 mln PLN.

Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q 2018	2Q 2018	3Q 2017
Przychody ze sprzedaży	43,8	41,8	39,1
Koszty działalności	(20,4)	(19,5)	(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	23,4	22,3	20,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,2)	(8,0)	(7,5)
Wynik netto ze sprzedaży	16,2	14,3	13,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,9)	14,7	0,5
Pozostałe przychody	4,5	1,8	1,6
Pozostałe koszty	(2,2)	(5,3)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	7,6	25,5	15,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,9	(14,7)	(0,5)
Amortyzacja	0,3	0,4	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych		(0,2)	(0,5)
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości			(0,3)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,2)		
EBITDA	16,6	11,0	14,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,4	3,3	
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych			(0,1)
Skorygowana EBITDA	17,0	14,3	13,9

Wyniki finansowe z najmu	3Q 2018	2Q 2018	3Q 2017
Przychody ze sprzedaży	41,3	39,6	36,9
Koszty działalności	(18,4)	(17,5)	(16,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	22,9	22,1	20,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,6)	(5,4)	(5,8)
Wynik netto ze sprzedaży	17,3	16,7	14,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(10,9)	14,7	0,5
Pozostałe przychody	3,5	1,7	1,6
Pozostałe koszty	(0,7)	(1,9)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	9,2	31,2	16,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	10,9	(14,7)	(0,5)
Amortyzacja	0,1	0,1	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych		(0,2)	(0,5)
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości			(0,3)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,2)		
EBITDA	18,0	16,4	15,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych			(0,1)
Skorygowana EBITDA	18,0	16,4	15,1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Przychody Grupy w segmencie najem w III kwartale 2018 roku wzrosły o 1,7 mln PLN (4%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła wyższe o 0,9 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości związane z remontami i konserwacjami na nieruchomościach Grupy. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale 2018 roku wzrósł o 0,6 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 17,3 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 18,0 mln PLN i była

wyższa o 1,6 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 18,0 mln PLN i była wyższa o 1,6 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

	3Q 2018	2Q 2018	3Q 2017
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	0,1		
Wynik brutto ze sprzedaży	0,1		
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(1,0)	(0,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,5)	(1,0)	(0,6)
Pozostałe koszty	(0,4)	(3,4)	
Wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(4,4)	(0,6)
EBITDA	(0,9)	(4,4)	(0,6)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,4	3,3	
Skorygowana EBITDA	(0,5)	(1,1)	(0,6)

W III kwartale 2018 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży w kwocie 0,1 mln PLN oraz poniosła koszty administracyjne związane z przygotowaniem projektów deweloperskich w kwocie 0,6 mln PLN oraz utworzyła rezerwę na naprawy

gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,4 mln PLN.

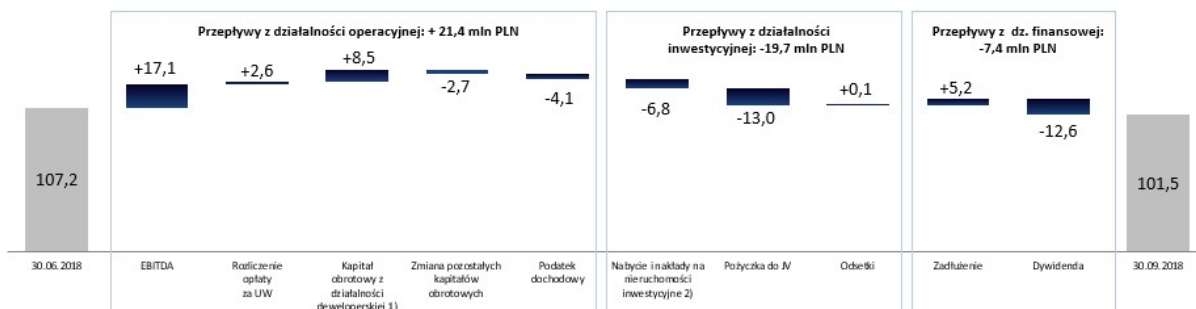
	3Q 2018	2Q 2018	3Q 2017
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody ze sprzedaży	2,4	2,2	2,2
Koszty działalności	(2,0)	(2,0)	(1,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,4	0,2	0,4
Wynik netto ze sprzedaży	0,4	0,2	0,4
Wynik z działalności operacyjnej	0,4	0,2	0,4
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
EBITDA	0,5	0,3	0,5
Skorygowana EBITDA	0,5	0,3	0,5

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

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



1) zmiana stanu zobowiązań, należności i zapasów z działalności deweloperskiej
2) netto nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych

W III kwartale 2018 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 21,4 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 17,1 mln PLN,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ wypracowania 8,5 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej głównie w wyniku wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży mieszkań,
- ✓ spadku o 2,7 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 4,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w III kwartale 2018 roku w kwocie 19,7 mln PLN były efektem:

- ✓ udzielonej pożyczki dla spółki współzależnej Parzniew Logistics Center 1 w kwocie 13,0 mln PLN,
- ✓ wydatków związanych z nakładami na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne w kwocie 6,8 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 7,4 mln PLN wynikają z wypłaty dywidendy w kwocie 12,7 mln PLN, zaciągnięcia kredytu w wysokości 12,9 mln PLN skompensowane spłatą zadłużenia w wysokości 7,7 mln PLN.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</p> <p>W październiku 2017 roku została podpisana umowa na wynajem ponad 6 tys. mkw. powierzchni biurowej z międzynarodowym klientem z branży technologicznej – Nokia. Na początku 2018 roku powierzchnia najmu została przekazana klientowi Nokia. Jednocześnie podpisano aneks do umowy najmu z Nokia na dwa ostatnie moduły, tym samym poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wynosi 100%.</p>	<p>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</p> <p>Projekt mieszkaniowy realizowany w dwóch etapach zakłada budowę łącznie 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 225 mkw. w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz usługami w parterach budynków o powierzchni 1 962 mkw. W październiku 2017 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych dla I etapu inwestycji. W październiku 2018 roku rozpoczęło budowę oraz sprzedaż II etapu inwestycji.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy we współpracy z doświadczonym partnerem (JV z Hillwood). W 2017 roku zakończono prace budowlane związane z realizacją budynku A etapu I o powierzchni ok. 15 000 mkw. GLA. W styczniu 2018 roku podpisana została umowa najmu i rozpoczęto budowę sortowni dla klienta z branży logistycznej DPD. We wrześniu 2018 roku zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W III kwartale 2018 roku rozpoczęto budowę IV etapu inwestycji (budynek D). Docelowa wielkość parku logistycznego będzie wyniosła ok 55 000 mkw. GLA.</p>	<p>Yacht Park (I etap) Molo Rybackie (Gdynia)</p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. Uzupełnieniem oferty będzie budowa Mariny Jachtowej na 120 jednostek. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny Jachtowej. Rozpoczęto prace budowlane. Zamontowano pomosty nowej Mariny. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów, pierwszych czterech budynków A, B i C oraz D tj. 93 apartamentów.</p>

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

5. Projekty w przygotowaniu **6. Projekty w przygotowaniu**

Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)

Przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 13 000 mkw. W sierpniu 2017 roku zakończono postępowanie na wybór pracowni architektonicznej i podpisano umowę z konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & INTEC PROJEKT Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o. o. Kontynuowane są prace projektowe, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin oddania inwestycji 2020 rok.

Marina Office, Hryniewieckiego 10 (Gdynia)

W II kwartale 2017 roku Grupa PHN rozpoczęła prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Wykonanie projektu powierzono wybranej w konkursie architektonicznym pracowni S.A.M.I Architekci. Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech niezależnych obiektów biurowych w standardzie klasy A. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Planowany termin oddania inwestycji 2020/2021.

7. Projekty w przygotowaniu

Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)

Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 mkw. (ok. 511 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 mkw. W sierpniu 2017 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na przełomie 3/4Q2018 roku.

8. Projekty w przygotowaniu

Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)

W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 mkw. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. Uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyłonienia Generalnego Wykonawcy dla inwestycji.

9. Projekty w przygotowaniu

Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)

Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącego budynku biurowego. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.

10. Projekty w przygotowaniu

Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 mkw. Pierwszym etapem inwestycji jest realizacja pawilonu handlowego o powierzchni 1 000 mkw. Prowadzone są prace budowlane. Planowany termin zakończenia etapu 1Q2019 roku. Jednocześnie Grupa prowadzi rozmowy odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.

11. Projekty w przygotowaniu

Projekt Mieszaniowy Instalatorów 7C (Warszawa)

Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o wielkości PUM ok. 4.600 mkw. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących budynków i budowli. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

12. Projekty w przygotowaniu

Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)

Trzeci etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia zakłada realizację projektu biurowo-handlowego o powierzchni najmu ok. 14 300 mkw. Na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych planowane jest zlokalizowanie powierzchni usługowej, na pozostałych kondygnacjach powierzchni biurowych. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 601 mieszkaniami w Warszawie i Gdyni. W przygotowaniu obecnie znajduje się 1 projekt mieszkaniowy w Warszawie, z zaplanowanymi 174 mieszkaniami

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba sprzedanych mieszkań	PUM (tys. m ²)	Planowany termin zakończenia budowy
W TRAKCIE REALIZACJI				
Vis a'Vis I Wola, Warszawa	213	115	12 160	3Q2019
Yacht Park, Gdynia	135	30	9 540	4Q2019
Vis a'Vis II Wola, Warszawa	348	15	13 060	3Q2020
RAZEM	696	160	34 760	
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
Młoda Białoleka I, Warszawa	174		9 720	4Q2020
RAZEM	174	0	9 720	

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa obecnie jest w trakcie realizacji inwestycji w formule BTS w Lewandowie. W przygotowaniu są również dwie inwestycje w Warszawie, dla których otrzymano pozwolenie na Budowę. Inwestycję w formule joint venture Grupa realizuje w Parzniewie, gdzie obecne wynajęcie wynosi ok. 100%.

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

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2018 roku oraz 2017 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 9 miesięcy 2018 roku oraz 2017 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2018 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 września 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej. W opinii Spółki, wartość jednostkowa lub łączna istotnych postępowań wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

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

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

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

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2017 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2018 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

W dniu 19 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2017 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy

łącznie kwotę 12.639.961,44 PLN, tj. 0,27 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyły 46.814.672 akcje Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2018 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2018 rok.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 21 listopada 2018 roku i na dzień 12 września 2018 roku

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

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

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

10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 20 listopada 2018 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 7 września 2018 roku do dnia

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

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

W okresie 9 miesięcy 2018 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU

C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2018 roku

	30 września 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,0	1,1
Wartości niematerialne	0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	5,4	5,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,9	1,2
Udziały w jednostkach zależnych	1 725,7	1 708,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	221,7	208,1
Aktywa trwałe razem	1 955,4	1 925,1
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	1,1	1,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5,4	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5,2	3,2
Aktywa obrotowe razem	11,7	4,4
Aktywa razem	1 967,1	1 929,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(4,4)	(6,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	(28,4)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(0,1)	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(33,3)	(6,6)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1,3)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania długoterminowe razem	(1,6)	(3,5)
Zobowiązania razem	(34,9)	(10,1)
Aktywa netto	1 932,2	1 919,4
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 753,2	1 753,2
Pozostałe kapitały zapasowe	106,7	93,8
Niepodzielone zyski zatrzymane	25,5	25,6
Kapitał własny ogółem	1 932,2	1 919,4

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	28,5	25,6	9,5	8,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(21,7)	(22,0)	(7,4)	(7,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	15,9	10,6	(1,3)	9,1
Dywidendy	0,0	1,1	(0,0)	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	22,7	15,3	0,8	9,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,1)	(4,2)	(1,0)	(1,1)
Pozostałe przychody	1,4	0,2	1,0	0,0
Pozostałe koszty	(1,1)	0,0	(1,1)	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18,9	11,3	(0,3)	8,8
Przychody finansowe	8,8	8,0	3,8	2,6
Koszty finansowe	(0,2)	(0,2)	(0,1)	0,0
Zysk netto z działalności finansowej	8,6	7,8	3,7	2,6
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	(0,1)	0,0	1,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27,5	19,0	3,4	12,6
Podatek dochodowy	(2,0)	(0,8)	(0,8)	(0,2)
Zysk (strata) netto	25,5	18,2	2,6	12,4
Całkowite dochody ogółem	25,5	18,2	2,6	12,4

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	0,54 PLN	0,39 PLN	0,42 PLN	0,26 PLN
---	----------	----------	----------	----------

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	46,8	1 753,2	93,8	25,6	1 919,4
Zysk netto za okres				25,5	25,5
Całkowite dochody ogółem za okres				25,5	25,5
Wyplata dywidendy				(12,7)	(12,7)
Transfer pomiędzy kapitałami			12,9	(12,9)	
Stan na 30 września 2018 roku	46,8	1 753,2	106,7	25,5	1 932,2
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,5	1 905,6
Zysk netto za okres				18,2	18,2
Całkowite dochody ogółem za okres				18,2	18,2
Wyplata dywidendy				(12,2)	(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3	(4,3)	
Stan na 30 września 2017 roku	46,8	1 752,8	93,8	18,2	1 911,6

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2018 niebadane	30 września 2017 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	27,5	19,0	3,4	12,6
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(28,3)	(19,2)	(3,5)	(12,3)
Amortyzacja	0,4	0,2	0,2	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(16,1)	(10,6)	2,3	(9,1)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,0	0,1	0,0	(1,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(7,6)	(8,0)	(2,6)	(2,6)
Koszty finansowania	0,2	0,1	0,1	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,7)	(1,0)	(0,6)	0,5
Podatek dochodowy zapłacony	(3,5)	0,0	(2,9)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,8)	(0,2)	(0,1)	0,3
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	32,9	38,0	17,5	13,7
Instrumenty finansowe	16,3	38,0	3,1	13,7
Odsetki z działalności inwestycyjnej	16,6	0,0	14,4	0,0
Wypływy razem	(45,6)	(13,9)	(13,8)	(4,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,3)	(0,9)	0,0	(0,4)
Pożyczki	(45,3)	(6,4)	(13,8)	(4,1)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	(1,2)	0,0	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	0,0	(5,4)	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12,7)	24,1	3,7	9,2
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	28,4	0,0	13,0	0,0
Kredyty	28,4	0,0	13,0	0,0
Wypływy razem	(12,9)	(22,3)	(12,8)	(12,2)
Kredyty	(0,1)	(10,1)	0,0	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
Dywidendy	(12,7)	(12,2)	(12,7)	(12,2)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15,5	(22,3)	0,2	(12,2)
Przepływy pieniężne netto	2,0	1,6	3,8	(2,7)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2,0	1,6	3,8	(2,7)
Środki pieniężne na początek okresu	3,2	0,4	1,4	4,7
Środki pieniężne na koniec okresu	5,2	2,0	5,2	2,0

D. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

(polityką) rachunkowości, odzwierciedlają 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 21 listopada 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu



Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

www.phnsa.pl

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