



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

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

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

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

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

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku: 4,2891 PLN/EUR

**Spis treści**

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

---

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

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 roku

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



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

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

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

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

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

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

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



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

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

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1 O Spółce

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

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2017 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 51 podmiotów. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133, ze zmianami Dz. U. 2016 r. poz. 860) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku i dnia 31 marca 2017 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego

skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

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

#### 5. Sezonowość działalności

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

#### 6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

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

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

**7. Nieruchomości inwestycyjne**

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

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

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

**Nakłady na nieruchomości**

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

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

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

#### Sprzedż nieruchomości

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

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

|                                 | 3 miesiące zakończone      |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                 | 31 marca 2017<br>niebadane | 31 marca 2016<br>niebadane |
| <b>Stan na dzień 1 stycznia</b> | <b>19,3</b>                | <b>26,2</b>                |
| Udział w zyskach                | 0,2                        | 0,2                        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>    | <b>19,5</b>                | <b>26,4</b>                |

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

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

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

## 11. Pozostałe aktywa trwałe

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

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

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

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

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

## 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

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

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

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



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

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

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

| Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu             | 3 miesiące zakończone      |                            |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | 31 marca 2017<br>niebadane | 31 marca 2016<br>niebadane |
| Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych | 0,7                        | 0,0                        |
| <b>Razem</b>  | <b>0,7</b>                 | <b>0,0</b>                 |

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

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

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

#### 16. Struktura zobowiązań

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



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

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

## 17. Zadłużenie

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

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

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

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

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

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

## 18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

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

## 19. Rezerwy

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

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

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

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

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

### 20. Kapitał podstawowy

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

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

### 21. Kapitał zapasowy

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

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

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

### 22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

- ✓ Nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich

przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln PLN,

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

### 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

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

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

### 24. Przychody z działalności operacyjnej

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

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

## 25. Koszty działalności operacyjnej

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

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

## 26. Koszty według rodzaju

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

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

## 27. Przychody i koszty finansowe

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

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

## 28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

|                          | 3 miesiące zakończone      |                            |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                          | 31 marca 2017<br>niebadane | 31 marca 2016<br>niebadane |
| Podatek bieżący          | (0,7)                      | (0,9)                      |
| Podatek odroczony        | 2,5                        | (0,9)                      |
| <b>Podatek dochodowy</b> | <b>1,8</b>                 | <b>(1,8)</b>               |

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

## 29. Zysk na jedną akcję

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

## 30. Pozycje warunkowe

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

prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

### 31. Transakcje z podmiotami 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.

#### a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

#### b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym 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 | 3 miesiące zakończone      |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | 31 marca 2017<br>niebadane | 31 marca 2016<br>niebadane |
| <b>Przychody od Skarbu Państwa</b>     | <b>3,5</b>                 | <b>2,8</b>                 |

#### Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

|   | 3 miesiące zakończone      |                            |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | 31 marca 2017<br>niebadane | 31 marca 2016<br>niebadane |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej | 0,4                        | 1,5                        |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych   | 0,2                        | 0,1                        |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej  | 0,1                        | 0,1                        |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych    | 0,1                        | 0,1                        |
| <b>Razem</b>  | <b>0,8</b>                 | <b>1,8</b>                 |

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

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

### 32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym  
skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2017 roku.

---

**Piotr Staroń**

Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Zbigniew Kulewicz**

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Maciej Jankiewicz**

Prezes Zarządu

---

**Grzegorz Grotek**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU**





## B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

#### 1.1 O Grupie Kapitałowej

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

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

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

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

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

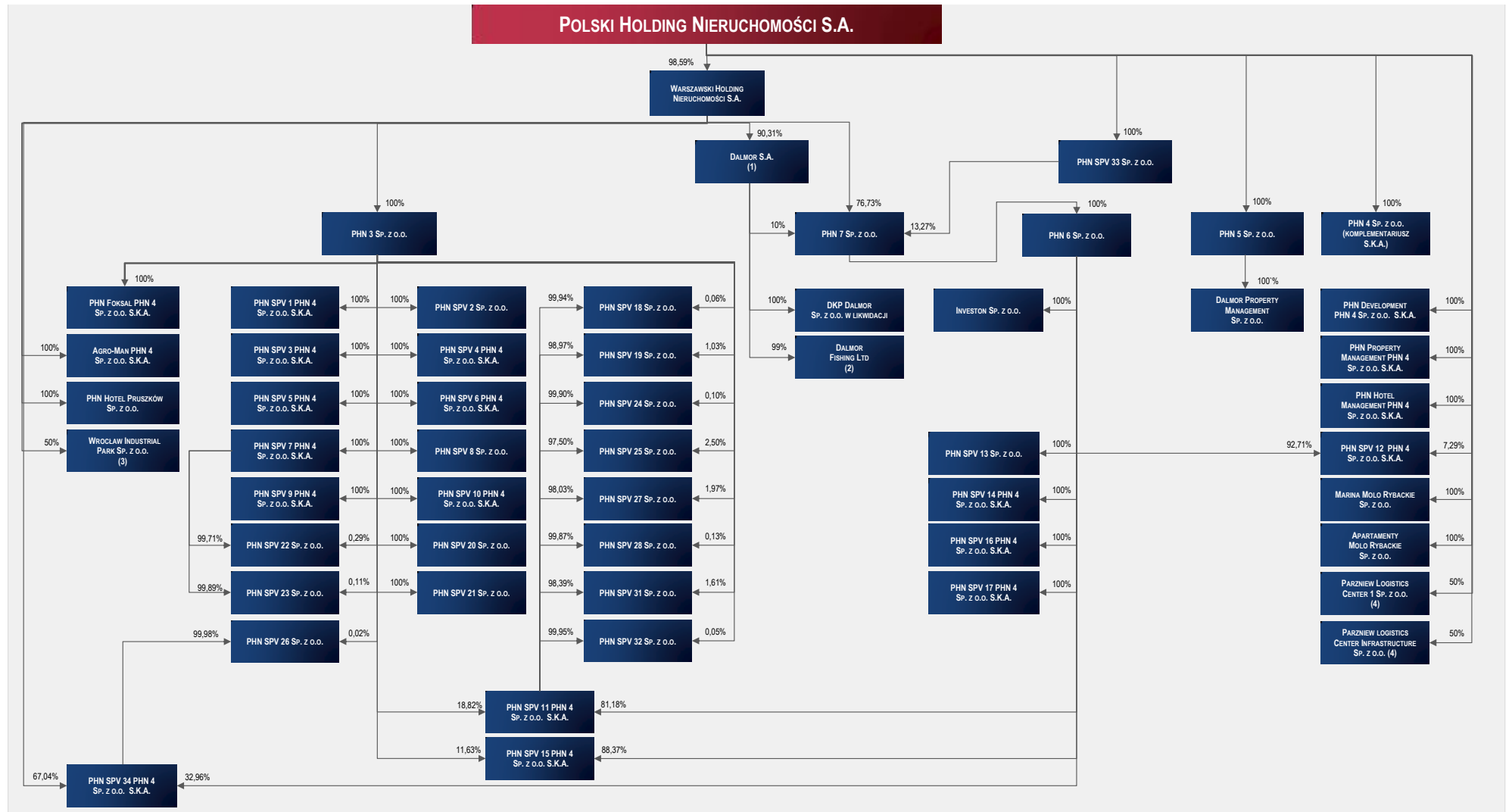
#### O Grupie Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



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

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

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

Ponadto Grupa dysponowała 18 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 108,1 mln PLN.

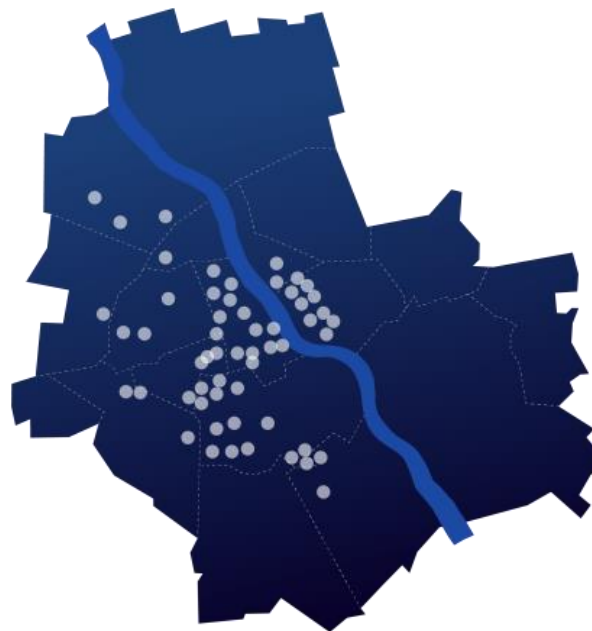
**Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań**

|   |   |
|---|---|
| Nieruchomości pozostające w portfelu        | 35 nieruchomości o wartości godziwej 1 255,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 225,1 mln PLN, w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 29,4 mln PLN  |
| Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji | 30 nieruchomości o wartości godziwej 255,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 242,3 mln PLN oraz w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 4,0 mln PLN i w zapasach w kwocie 3,0 PLN   |
| Projekty komercyjne                         | 20 nieruchomości o wartości godziwej 632,8 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (w tym w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 616,5 mln PLN oraz pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu   |
| Projekty mieszkaniowe                       | 32 nieruchomości o wartości godziwej 190,2 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,9 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,6 mln PLN</li> <li>27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 187,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 120,6 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,0 mln PLN oraz w zapasach w wartości 70,1 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości)</li> </ul> <p>1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,01 mln PLN.</p> |

Nieruchomości na sprzedaż

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

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



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

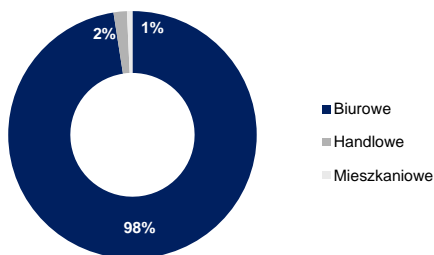
Na dzień 31 marca 2017 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 326,1 tys. m<sup>2</sup> GLA.

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

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

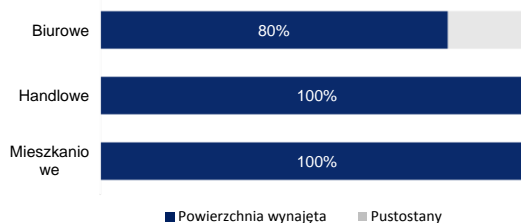
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 19,4%.

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



\* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

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



**Wynik z najmu**

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

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

### 3.1 Dezinwestycje

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

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

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

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

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

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

### 4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

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

## 4.3 Rynek hotelowy

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

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

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

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

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

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty restrukturyzacji Grupy), rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 13,6 mln PLN i była wyższa o 2,2 mln PLN kw/kw (19%).

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa zatrudniała 137 osób.

### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w I kwartale 2017 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

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

### 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

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

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



## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

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

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

tytułu usług doradczych świadczonych podmiotom zewnętrznym,

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



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

**Analiza wyników w podziale na segmenty**

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

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

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

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

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

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

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

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

### 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

| 1. Projekty zrealizowane  | 2. Projekty w realizacji   |                |                |   |
|---|--|----------------|----------------|---|
| <p><b>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</b></p> <p>Na koniec I kwartału 2017 roku poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Finalizowana jest komercjalizacja biurowca, prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>  | <p><b>Wrocław Industrial Park (Wrocław)</b></p> <p>W ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo logistycznego. Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Do tej pory zakończony został I etap ok. 19 500 m<sup>2</sup>, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m<sup>2</sup>. Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.</p>  |                |                |   |
| 3. Projekty w realizacji  | 4. Projekty w realizacji   |                |                |   |
| <p><b>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</b></p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z partnerem JV - amerykańską grupą Hillwood - liderem na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. W marcu 2017 roku podpisano umowy najmu (pre-let) na łączną powierzchnię ok. 8 000 m<sup>2</sup> GLA oraz umowę z Generalnym Wykonawcą firmą Rex-Bud Budownictwo Sp. z o. o. o. Rozpoczęto realizację budynku A o powierzchni ok. 15 tys. GLA. Docelowa wielkość parku logistycznego w Parzniewie k. Pruszkowa wyniesie około 95.000 m<sup>2</sup> GLA w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie około 85.000 m<sup>2</sup> GLA. Kontynuowane są prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla ostatniego IV etapu projektu oraz pozyskaniem najemców.</p>  | <p><b>Yacht Park (I etap) Moło Rybackie (Gdynia)</b></p> <p>Grupa prowadzi działania mające na celu realizację pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Moło Rybackiego w Gdyni. Inwestycja polega na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m<sup>2</sup> PUM. Uzyskano pozwolenia na budowę I etapu Yacht Parku. Kontynuowane są prace związane z opracowaniem optymalnej koncepcji zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego tej nieruchomości, a także mariną jachtową sąsiadującą z inwestycją Yacht Park. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: lipiec 2017 roku .</p> |                |                |   |
| 5. Projekty w realizacji  | 6. Projekty w przygotowaniu  |                |                |   |
| <p><b>Prymasa Tysiąclecia (Warszawa)</b></p> <p>Projekt zakłada zorganizowanie przyjaznej przestrzeni osiedlowej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług, dodatkowo stworzenie dobrze zorganizowanej przestrzeni biurowej. Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej</p> <table border="1"><tr><td>25</td><td>225</td><td>m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 962 m<sup>2</sup>. Złożono wnioski do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących naniesień. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy oraz podmiotu, który opracuje strategię marketingową. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: III kwartał 2017 roku.</p> | 25   | 225            | m <sup>2</sup> | <p><b>Stawki 2 (Intraco City) (Warszawa)</b></p> <p>W miejscu istniejącego parkingu, przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 10 000 m<sup>2</sup>. Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej, w tym wyboru pracowni projektowej, oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac związanego z zagospodarowaniem części nieruchomości nowym budynkiem.</p> <p>Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku.</p> |
| 25  | 225  | m <sup>2</sup> |                |   |

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

| 7. Projekty w przygotowaniu  | 8. Projekty w przygotowaniu   |
|--|---|
| <b>Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)</b> <p>W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 m<sup>2</sup>. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. W kwietniu 2017 roku rozpoczęto rozbiórkę istniejącego budynku.</p> | <b>Projekt Hotelowy al. Wilanowska (Warszawa)</b> <p>Na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 m<sup>2</sup>. Grupa podpisała umowę franczyzy z Global Hospitality Licensing („Marriott International”). Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Obecnie trwają prace projektowe nad koncepcją wielobranżową oraz nad dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.</p> <p>Nakłady pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok.13 000 m<sup>2</sup>) to około 106,7 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - I kwartał 2018 roku, rozpoczęcie działalności hotelu przewidziane jest na I kwartał 2020 roku.</p> |
| <b>9. Projekty w przygotowaniu</b>   | <b>10. Projekty w przygotowaniu</b>   |
| <b>Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)</b> <p>Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.</p>  | <b>Lewandów I (osiedle mieszkaniowe) (Warszawa)</b> <p>Na nieruchomości „Lewandów mieszkaniowy”, dzielnica Białołęka, na działkach – o powierzchni ok. 40 884 m<sup>2</sup>. Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 m<sup>2</sup> (ok. 511 mieszkań) w trzech etapach. Złożono wnioski o pozwolenie na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 m<sup>2</sup>. Prowadzone są działania zmierzające do przygotowania inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji projektów na nieruchomości. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na III kwartał 2017 roku.</p>  |
| <b>11. Projekty w przygotowaniu</b>  | <b>12. Projekty w przygotowaniu</b>   |
| <b>Instalatorów 7C (Warszawa)</b> <p>Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy.</p>  | <b>Projekt magazynowy</b> <p>Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami</p>   |
| <b>13. Projekty planowane</b>  | <b>14. Projekty planowane</b>   |
| <b>Projekt Handlowy Retkinia (Łódź)</b> <p>Opracowano Studium Optymalnego Zagospodarowania dla całości terenu, które zakłada realizację obiektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni GLA ok. 280 000 m<sup>2</sup>, oraz obiektów handlowo - usługowych o łącznej powierzchni ok. 45 000 m<sup>2</sup>. Ponadto prowadzone są prace pre-deweloperskie w celu zwiększenia efektywności projektu poprzez optymalne wykorzystanie arealu nieruchomości.</p>  | <b>Projekt Handlowy Bartycka (Warszawa)</b> <p>Na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę kompleksu mieszkaniowo - handlowego o szacunkowej powierzchni ok. 60 000 m<sup>2</sup>. Wykonane zostało Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Prowadzone są działania zmierzające do zmiany uwarunkowań planistycznych. Równolegle Grupa prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu Bartycka.</p>  |
| <b>15. Projekty planowane</b>  | <b>16. Projekty planowane</b>   |
| <b>Projekt Mieszkaniowy Retkinia (Łódź)</b> <p>PHN jest w trakcie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Kolejnym krokiem będzie uruchomienie przetargu na projektowanie i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji - ok. 100 mieszkań.</p>  | <b>Projekt Mieszkaniowy Zielony Miłostów (Wrocław)</b> <p>Na nieruchomości o powierzchni 3,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę – zespołu budynków mieszkalnych o szacunkowej powierzchni ok. 22 907 m<sup>2</sup> PUM. Zakończono procedurę zbierania ofert w przetargu mającego na celu wyłonienie pracowni projektowej, która wykona projekt i uzyska Pozwolenie na Budowę I etapu inwestycji - ok. 120 mieszkań.</p>  |

## **7. Informacje o podmiotach powiązanych**

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

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

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

W okresie 3 miesięcy 2017 roku oraz 2016 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 31 marca 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

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

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

Na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

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

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

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

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

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

## **10. Pozostałe informacje**

### **10.1 Dywidendy**

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

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

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

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

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

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

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

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

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

### 10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

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

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

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

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

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU**





## C. Kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2017 roku

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

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

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

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję

(0,01 PLN)

0,22 PLN

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

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

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

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

## **D. Oświadczenia Zarządu**

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 23 maja 2017 roku.

---

**Piotr Staroń**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

**Zbigniew Kulewicz**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Maciej Jankiewicz**  
Prezes Zarządu

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

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

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