



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport za I półrocze 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	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 czerwca 2017	30 czerwca 2016	30 czerwca 2017	30 czerwca 2016
I. Przychody operacyjne	79,6	88,6	18,7	20,9
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11,3	53,3	2,7	12,5
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	6,4	45,7	1,5	10,8
IV. Zysk (strata) netto	7,1	39,9	1,7	9,4
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33,2	(40,6)	7,8	(9,6)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(0,5)	(262,8)	(0,1)	(61,9)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(25,9)	240,6	(6,1)	56,6
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	6,8	(62,8)	1,6	(14,8)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
IX. Aktywa	2 634,9	2 681,0	623,4	634,3
X. Zobowiązania długoterminowe	(544,9)	582,6	(128,9)	137,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	(101,1)	104,3	(23,9)	24,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 960,1	1 965,2	463,8	465,0
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)	0,15	0,85	0,04	0,20
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,89	42,00	9,91	9,94

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 czerwca 2017	30 czerwca 2016	30 czerwca 2017	30 czerwca 2016
I. Przychody operacyjne	18,1	14,5	4,3	3,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2,5	30,7	0,6	7,2
III. Zysk (strata) brutto	6,4	36,7	1,5	8,6
IV. Zysk (strata) netto	5,8	35,7	1,4	8,4
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,5)	(2,0)	(0,1)	(0,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14,9	(0,6)	3,5	(0,1)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10,1)	(0,2)	(2,4)	(0,0)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	4,3	(2,8)	1,0	(0,7)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
IX. Aktywa	1 919,1	1 925,6	454,1	455,6
X. Zobowiązania długoterminowe	2,8	2,2	0,7	0,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	17,1	17,8	4,0	4,2
XII. Kapitał własny	1 899,2	1 905,6	449,4	450,9
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)	0,12	0,76	0,03	0,18
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	40,59	40,73	9,60	9,64

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i okres zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2017 roku: 4,2265 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 30 czerwca 2017 roku: 4,2474 PLN/EUR

**Spis treści**

<b>A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....</b>	<b>6</b>
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
<b>Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne o Spółce .....	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.....	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	11
5. Sezonowość działalności .....	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	11
7. Nieruchomości inwestycyjne .....	13
8. Rzeczowe aktywa trwałe .....	14
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.....	14
10. Długoterminowe aktywa finansowe .....	15
11. Pozostałe aktywa trwałe .....	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską.....	15
13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów .....	15
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	16
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....	16
16. Struktura zobowiązań.....	16
17. Zadłużenie .....	17
18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską.....	17
19. Rezerwy.....	17
20. Kapitał podstawowy .....	18
21. Kapitał zapasowy .....	18
22. Kapitał z aktualizacji wyceny .....	18
23. Niepodzielone zyski zatrzymane .....	18
24. Przychody z działalności operacyjnej .....	18
25. Koszty działalności operacyjnej.....	19
26. Koszty według rodzaju .....	19
27. Przychody i koszty finansowe.....	20
28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	20
29. Zysk na jedną akcję .....	21
30. Pozycje warunkowe .....	21
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	21
32. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	22
<b>B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>24</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	24
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	25
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym.....	25
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	26
<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>27</b>
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	27
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.....	27
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	27
4. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	27
5. Udziały w jednostkach zależnych .....	27
6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe.....	28
7. Struktura należności.....	28

8.	Struktura zobowiązań.....	28
9.	Kapitał podstawowy .....	29
10.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	29
11.	Przychody i koszty finansowe.....	29
12.	Podział zysku Spółki za 2016 rok .....	29
13.	Zobowiązania warunkowe .....	29
14.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	29
<b>C.</b>	<b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>31</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	31
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	32
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....	33
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	35
4.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych .....	35
4.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy .....	35
4.3	Rynek hotelowy.....	35
5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej.....	36
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk.....	36
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	36
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	37
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	39
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	39
7.	Informacje o podmiotach powiązanych.....	41
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	41
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	41
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	41
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	41
10.	Pozostałe informacje .....	42
10.1	Dywidendy .....	42
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	42
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	42
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.....	42
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	42
<b>D.</b>	<b>Oświadczenia Zarządu .....</b>	<b>43</b>

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku

	Nota	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	<a href="#">7</a>	2 272,6	2 324,7
Rzeczowe aktywa trwałe	<a href="#">8</a>	48,4	46,7
Wartości niematerialne		0,6	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	<a href="#">9</a>	4,1	19,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		54,2	51,3
Długoterminowe aktywa finansowe	<a href="#">10</a>	6,7	4,4
Pozostałe aktywa trwałe	<a href="#">11</a>	18,2	18,5
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 404,8</b>	<b>2 465,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	<a href="#">12</a>	74,8	73,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<a href="#">13</a>	35,0	46,8
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	3,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<a href="#">14</a>	83,0	76,2
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>192,9</b>	<b>199,5</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	<a href="#">15</a>	37,2	16,5
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 634,9</b>	<b>2 681,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<a href="#">16</a>	(37,5)	(32,7)
Krótkoterminowe zadłużenie	<a href="#">17</a>	(19,1)	(24,8)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<a href="#">18</a>	(0,4)	(0,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,1)	(0,1)
Rezerwy krótkoterminowe	<a href="#">19</a>	(44,0)	(46,0)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(101,1)</b>	<b>(104,3)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	<a href="#">17</a>	(501,4)	(535,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(21,7)	(20,8)
Rezerwy długoterminowe	<a href="#">19</a>	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(5,9)	(10,0)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(544,9)</b>	<b>(582,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(646,0)</b>	<b>(686,9)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>1 988,9</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>	1 846,6	1 842,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	<a href="#">22</a>	3,2	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	<a href="#">23</a>	63,5	72,8
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 960,1</b>	<b>1 965,2</b>
Udziały niekontrolujące		28,8	28,9
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 988,9</b>	<b>1 994,1</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku**

	Nota	6 miesiące zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z najmu	24	75,1	74,0	36,6	40,4
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(33,6)	(36,9)	(15,9)	(18,7)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>41,5</b>	<b>37,1</b>	<b>20,7</b>	<b>21,7</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,6	10,7	0,0	5,3
Koszty działalności deweloperskiej	25	(0,5)	(8,4)	0,0	(4,2)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	3,9	3,9	2,3	2,3
Koszty pozostałej działalności	25	(3,3)	(3,2)	(1,8)	(1,7)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(14,9)	(15,2)	(7,4)	(8,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	(16,9)	23,4	(1,0)	20,9
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,6	0,3	0,0	0,0
Pozostałe przychody	24	3,0	8,3	1,6	5,6
Pozostałe koszty	25	(2,7)	(3,6)	(0,8)	(1,8)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>11,3</b>	<b>53,3</b>	<b>13,6</b>	<b>40,1</b>
Przychody finansowe	27	4,3	1,0	2,0	0,4
Koszty finansowe	27	(8,4)	(9,0)	(3,9)	(5,1)
<b>Strata netto z działalności finansowej</b>		<b>(4,1)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(4,7)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		(0,8)	0,4	(1,0)	0,2
<b>Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>6,4</b>	<b>45,7</b>	<b>10,7</b>	<b>35,6</b>
Podatek dochodowy	28	0,7	(5,7)	(1,1)	(3,9)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>7,1</b>	<b>40,0</b>	<b>9,6</b>	<b>31,7</b>
Strata netto z działalności zaniechanej		0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
<b>Zysk netto</b>		<b>7,1</b>	<b>39,9</b>	<b>9,6</b>	<b>31,6</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>					
Instrumenty zabezpieczające		(0,1)	(0,5)	(0,1)	0,0
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(0,1)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>7,0</b>	<b>39,4</b>	<b>9,5</b>	<b>31,6</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		7,2	39,6	9,6	31,4
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,3	0,0	0,2
<b>Całkowite dochody przypadające</b>					
akcjonariuszom jednostki dominującej		7,1	39,1	9,5	31,4
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,3	0,0	0,2
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	0,15 PLN	0,85 PLN	0,20 zł	0,67 zł
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,15 PLN	0,85 PLN	0,20 zł	0,67 zł

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>		46,8	1 842,3	3,3	72,8		1 965,2	28,9	1 994,1
Zysk netto za okres					7,2		7,2	(0,1)	7,1
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,1)			(0,1)		(0,1)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				(0,1)	7,2		7,1	(0,1)	7,0
Wypłata dywidendy	<a href="#">23</a>				(12,2)		(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami	<a href="#">23</a>		4,3		(4,3)		0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2017 roku</b>		<b>46,8</b>	<b>1 846,6</b>	<b>3,2</b>	<b>63,5</b>		<b>1 960,1</b>	<b>28,8</b>	<b>1 988,9</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>		46,7	1 812,5	3,0	87,6		1 949,8	32,9	1 982,7
Zysk netto za okres					39,6		39,6	0,3	39,9
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,5)			(0,5)		(0,5)
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				(0,5)	39,6		39,1	0,3	39,4
Wypłata dywidendy					(19,6)		(19,6)		(19,6)
Emisja akcji						0,2	0,2		0,2
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					1,3		1,3	(1,6)	(0,3)
Transfer pomiędzy kapitałami			28,9		(28,9)		0,0		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2016 roku</b>		<b>46,7</b>	<b>1 841,4</b>	<b>2,5</b>	<b>80,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1 970,8</b>	<b>31,6</b>	<b>2 002,4</b>

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



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>					
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>6,4</b>	<b>45,6</b>	<b>10,7</b>	<b>35,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>26,8</b>	<b>(86,2)</b>	<b>139,0</b>	<b>(19,4)</b>
Amortyzacja		0,5	0,6	0,3	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji		2,6	1,8	1,3	1,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		16,3	(23,7)	1,0	(20,9)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	0,6	(2,8)	(0,1)	(2,8)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		0,8	(0,4)	1,0	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,2)	(0,4)	(0,1)	(0,1)
Koszty finansowania		7,0	5,7	3,6	3,3
Zmiana kapitału obrotowego	14	(2,5)	(67,0)	129,7	(1,3)
Podatek dochodowy zapłacony		1,7	0,0	2,3	1,3
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>33,2</b>	<b>(40,6)</b>	<b>149,7</b>	<b>16,1</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>11,1</b>	<b>11,3</b>	<b>8,1</b>	<b>7,3</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		9,8	10,3	6,9	6,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,2	0,4	0,1	0,1
Dywidendy		1,1	0,6	1,1	0,6
<b>Wyływy razem</b>		<b>(11,6)</b>	<b>(274,1)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(6,2)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(3,3)	(273,6)	(2,5)	(5,7)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,6)	(0,5)	(0,2)	(0,5)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		(5,4)	0,0	(5,4)	0,0
Pożyczki		(2,3)	0,0	(2,3)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(0,5)</b>	<b>(262,8)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>1,1</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>					
<b>Wpływy razem</b>		<b>110,0</b>	<b>253,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,9</b>
Kredyty		110,0	253,8	0,0	4,9
<b>Wyływy razem</b>		<b>(135,9)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(128,3)</b>	<b>(6,4)</b>
Kredyty		(135,9)	(13,0)	(128,3)	(6,4)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0,0	(0,1)	0,0	0,0
Odkup akcji		0,0	(0,1)	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(25,9)</b>	<b>240,6</b>	<b>(128,3)</b>	<b>(1,5)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>6,8</b>	<b>(62,8)</b>	<b>19,1</b>	<b>15,7</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>6,8</b>	<b>(62,8)</b>	<b>19,1</b>	<b>15,7</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>76,2</b>	<b>126,5</b>	<b>63,9</b>	<b>48,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>83,0</b>	<b>63,7</b>	<b>83,0</b>	<b>63,7</b>

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 51 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133, ze zmianami Dz. U. 2016 r. poz. 860) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i dnia 30 czerwca 2016 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i dnia 30 czerwca 2016 nie podlegają przeglądowi.

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i na dzień 30 czerwca 2017 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	75,1	0,6		3,9		<b>79,6</b>
Koszty działalności	(33,6)	(0,5)		(3,3)		<b>(37,4)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>41,5</b>	<b>0,1</b>		<b>0,6</b>		<b>42,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,7)	(1,1)			(3,1)	<b>(14,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(16,9)					<b>(16,9)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6					<b>0,6</b>
Pozostałe przychody	2,8	0,0			0,2	<b>3,0</b>
Pozostałe koszty	(2,7)	(0,0)			(0,0)	<b>(2,7)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>14,6</b>	<b>(1,0)</b>		<b>0,6</b>	<b>(2,9)</b>	<b>11,3</b>
Przychody finansowe					4,3	<b>4,3</b>
Koszty finansowe					(8,4)	<b>(8,4)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(0,8)	<b>(0,8)</b>
Podatek dochodowy					0,7	<b>0,7</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>14,6</b>	<b>(1,0)</b>		<b>0,6</b>	<b>(7,1)</b>	<b>7,1</b>
Aktywa segmentu	2 506,6	80,5	0,0	30,9	16,9	<b>2 634,9</b>
Zobowiązania segmentu	603,7	23,8	0,0	1,5	17,0	<b>646,0</b>
Nakłady inwestycyjne	3,5					<b>3,5</b>
Amortyzacja	0,3			0,2		<b>0,5</b>

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

**Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	74,0	10,7		3,9		<b>88,6</b>
Koszty działalności	(36,9)	(8,4)		(3,2)		<b>(48,5)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>37,1</b>	<b>2,3</b>	-	<b>0,7</b>	-	<b>40,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,6)	(1,6)	(0,1)		(2,0)	<b>(15,3)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	23,4					<b>23,4</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					<b>0,3</b>
Pozostałe przychody	8,1				0,2	<b>8,3</b>
Pozostałe koszty	(3,6)					<b>(3,6)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>53,7</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,7</b>	<b>(1,8)</b>	<b>53,2</b>
Przychody finansowe					1,0	<b>1,0</b>
Koszty finansowe					(9,0)	<b>(9,0)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,4	<b>0,4</b>
Podatek dochodowy					(5,7)	<b>(5,7)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>53,7</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,7</b>	<b>(15,1)</b>	<b>39,9</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	9,3					<b>9,3</b>
Amortyzacja	0,4			0,2		<b>0,6</b>

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	36,6	0,0		2,3		<b>38,9</b>
Koszty działalności	(15,9)	0,0		(1,8)		<b>(17,7)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>20,7</b>	<b>0,0</b>		<b>0,5</b>		<b>21,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,3)	(0,5)			(1,6)	<b>(7,4)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,0)					<b>(1,0)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0					<b>0,0</b>
Pozostałe przychody	1,6	0,0			0,0	<b>1,6</b>
Pozostałe koszty	(0,8)	(0,0)			(0,0)	<b>(0,8)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>15,2</b>	<b>(0,5)</b>		<b>0,5</b>	<b>(1,6)</b>	<b>13,6</b>
Przychody finansowe					2,0	<b>2,0</b>
Koszty finansowe					(3,9)	<b>(3,9)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(1,0)	<b>(1,0)</b>
Podatek dochodowy					(1,1)	<b>(1,1)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>15,2</b>	<b>(0,5)</b>		<b>0,5</b>	<b>(5,6)</b>	<b>9,6</b>
Nakłady inwestycyjne	2,5					<b>2,5</b>
Amortyzacja	0,2			0,1		<b>0,3</b>

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	40,4	5,3		2,3		<b>48,0</b>
Koszty działalności	(18,7)	(4,2)		(1,7)		<b>(24,6)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,7</b>	<b>1,1</b>		<b>0,6</b>		<b>23,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,4)	(0,7)	(0,1)		(0,9)	<b>(8,1)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	20,9					<b>20,9</b>
Pozostałe przychody	5,4				0,2	<b>5,6</b>
Pozostałe koszty	(1,8)					<b>(1,8)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>39,8</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,7)</b>	<b>40,0</b>
Przychody finansowe					0,4	<b>0,4</b>
Koszty finansowe					(5,1)	<b>(5,1)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	<b>0,2</b>
Podatek dochodowy					(3,9)	<b>(3,9)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>39,8</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(9,1)</b>	<b>31,6</b>
Nakłady inwestycyjne	3,3					<b>3,3</b>
Amortyzacja	0,2			0,1		<b>0,3</b>

## 7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 324,7</b>	<b>2 015,4</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	258,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	3,5	9,3
Rozliczenie kosztów aranżacji	(2,6)	(1,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(38,0)	39,7
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(8,0)	0,0
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(2,8)	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	2,8
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(4,2)	29,7
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 272,6</b>	<b>2 353,1</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	75,1	74,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(33,6)	(36,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(38,0)	39,7
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>	10,8	11,3
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(10,2)	(11,0)
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>4,1</b>	<b>77,1</b>

## Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: I półrocze 2017: 1,3 mln PLN, I półrocze 2016: 0,7 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2017: 2,2 mln PLN, I półrocze 2016: 4,4 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w I półroczu 2017 roku: 0,0 mln PLN, w I półroczu 2016 roku: Domaniewska 37C w kwocie 4,2 mln PLN.

## Sprzedaż nieruchomości

W I półroczu 2017 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Parzniewie do spółki współzależnej oraz w Łężyca, Świebodzinie, Wincentowie i Pelagii.

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>46,7</b>	<b>45,8</b>
Nabycie	0,0	0,2
Amortyzacja	(0,5)	(0,6)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(0,6)	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	2,8	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>48,4</b>	<b>45,4</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła: 47,1 mln PLN, 31 grudnia 2016: 45,3 mln PLN.

W I półroczu 2017 roku Grupa dokonała przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych części nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN w związku ze zwiększeniem powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>19,3</b>	<b>26,2</b>
Nabycie	5,4	0,0
Udział w zyskach	(0,8)	0,4
Wyplata dywidendy	(1,1)	(0,6)
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(18,7)	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4,1</b>	<b>26,0</b>

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia

30 czerwca 2017 roku i na dzień 30 czerwca 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park				1,0	0,8	0,5
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,5)	3,9	0,0	(0,0)	(0,0)
Parzniew Logistics Center 1	27,4	8,2	19,2	0,0	(2,6)	(1,3)
<b>Razem</b>	<b>30,8</b>	<b>7,7</b>	<b>23,1</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(0,8)</b>

W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o. o. za kwotę 23,4 mln PLN. W związku ze sprzedażą udziałów Grupa dokonała przeniesienia ich wartości w kwocie 18,7 mln PLN do aktywów trwałych zaklasyfikowanych

jako przeznaczone do sprzedaży. Sprzedaż udziałów związana jest z transakcją wyjścia przez Grupę z projektu magazynowo – przemysłowego we Wrocławiu, który realizowany był w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu.

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2016 roku:

1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 5,2 mln PLN (31 grudnia 2016 roku: 2,9 mln PLN).

## 11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	15,6	15,6
Kaucje przekazane	1,9	2,1
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,4	0,4
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,3
<b>Pozostałe aktywa trwałe</b>	<b>18,2</b>	<b>18,5</b>

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Grunty	60,5	60,5
Produkcja w toku	13,6	11,7
Wyroby gotowe	0,7	1,2
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>74,8</b>	<b>73,4</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>73,4</b>	<b>62,2</b>
Nakłady na budowę	1,9	1,2
Zbycie lokali	(0,5)	(8,4)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>74,8</b>	<b>55,0</b>

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

## 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 czerwca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>35,0</b>	16,9	18,1	<b>46,8</b>	16,3	30,5
Należności handlowe	<b>13,3</b>	13,3	0,0	<b>15,5</b>	15,5	0,0
Należności publicznoprawne	<b>9,0</b>	0,0	9,0	<b>27,4</b>	0,0	27,4
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	<b>6,3</b>	0,0	6,3	<b>23,3</b>	0,0	23,3
Pozostałe należności publicznoprawne	<b>2,7</b>	0,0	2,7	<b>4,1</b>	0,0	4,1
Przedpłaty	<b>9,1</b>	0,0	9,1	<b>3,1</b>	0,0	3,1
Pozostałe należności	<b>3,6</b>	3,6	0,0	<b>0,8</b>	0,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>0,1</b>	0,0	0,1	<b>3,1</b>	0,0	3,1
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>35,1</b>	<b>16,9</b>	<b>18,2</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 nieruchomości 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. W pierwszym półroczu 2017 roku organ podatkowy II instancji wydał pozytywną dla Grupy decyzję. Grupa otrzymała zwrot nadpłaconego podatku VAT w kwocie 16,9 mln PLN wraz z należnymi odsetkami w kwocie 0,6 mln PLN.

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

Struktura środków pieniężnych	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	30,2	38,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	52,8	37,9
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>83,0</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	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,7	0,0	0,0	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	(2,8)	0,0	(2,8)
<b>Razem</b>	<b>0,7</b>	<b>(2,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,8)</b>

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(1,4)	7,2	(1,1)	3,9
Zmiana stanu należności	13,3	22,7	131,8	2,7
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0,3	(8,5)	0,1	(6,1)
Zmiana stanu zobowiązań	(12,7)	(87,0)	(3,5)	0,2
Zmiana stanu rezerw	(2,0)	(1,4)	2,4	(2,0)
<b>Razem</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(67,0)</b>	<b>129,7</b>	<b>(1,3)</b>

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

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>16,5</b>	<b>57,8</b>
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	4,2	(29,7)
Przeniesienie z inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	18,7	0,0
Zbycie	(2,2)	(11,0)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>37,2</b>	<b>17,1</b>

#### 16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	19,1	19,1	0,0	24,8	24,8	0,0
Kredyty	19,0	19,0	0,0	24,7	24,7	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37,5	35,2	2,3	32,7	30,1	2,6
Zobowiązania handlowe	8,6	8,6	0,0	13,5	13,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	1,1	1,1	0,0	0,3	0,3	0,0
Depozyty najemców	7,9	7,9	0,0	9,4	9,4	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,3	0,0	2,3	2,6	0,0	2,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	2,9	2,9	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	12,2	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2,5	2,5	0,0	3,7	3,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	0,4	0,0	0,4	0,7	0,0	0,7
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>57,1</b>	<b>54,3</b>	<b>2,8</b>	<b>58,3</b>	<b>54,9</b>	<b>3,4</b>



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

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	<b>501,4</b>	501,4	0,0	<b>535,9</b>	535,9	0,0
Kredyty	<b>501,1</b>	501,1	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>5,9</b>	5,9	0,0	<b>10,0</b>	10,0	0,0
Depozyty najemców	<b>4,5</b>	4,5	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>1,3</b>	1,3	0,0	<b>4,6</b>	4,6	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>507,3</b>	<b>507,3</b>	<b>0,0</b>	<b>545,9</b>	<b>545,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>564,4</b>	<b>561,6</b>	<b>2,8</b>	<b>604,2</b>	<b>600,8</b>	<b>3,4</b>

## 17. Zadłużenie

Na dzień 30 czerwca 2017 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (520,1 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,4 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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, który w tymże okresie w całości spłaciła, oraz dokonała spłaty 10,0 mln PLN krótkoterminowego kredytu obrotowego.

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	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>560,3</b>	<b>312,4</b>
Zaciągnięcie kredytu	110,0	253,8
Odsetki naliczone	6,8	5,7
Spłata kapitału	(128,4)	(7,3)
Spłata odsetek	(7,5)	(5,7)
Niezrealizowane różnice kursowe	(21,2)	16,3
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,1	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>520,1</b>	<b>575,2</b>

Struktura walutowa zadłużenia	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	niebadane	zbadane
<b>Kredyty</b>	<b>520,1</b>	<b>560,3</b>
EUR	445,3	473,6
PLN	74,8	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>520,5</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	30 czerwca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Długo	Krótko	Razem	Długo	Krótko
		terminowe	terminowe		terminowe	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>11,2</b>	0,0	11,2	<b>12,8</b>	0,0	12,8
<b>Razem</b>	<b>59,9</b>	<b>15,9</b>	<b>44,0</b>	<b>61,9</b>	<b>15,9</b>	<b>46,0</b>

Grupa w 2017 roku dokonała zmiany szacunków w zakresie przychodów i rezerw z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Spółki Grupy prezentują w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące należności. Spółki Grupy 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 półroczu 2017 roku w związku z powyższą zmianą są niższe od analogicznego okresu roku poprzedniego o 2,8 mln PLN.

## 20. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 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 30 czerwca 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 93,8 mln PLN.

## 22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 30 czerwca 2017 roku kapitał z aktualizacji wyceny składał się z nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich

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

## 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 czerwca 2017 roku w kwocie 63,5 mln PLN zmniejszyły się z poziomu 72,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 12,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 4,3 mln PLN na kapitał zapasowy,
- ✓ wypracowaniem przez Grupę w I półroczu 2017 roku zysku netto w kwocie 7,2 mln PLN.

## 24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Przychody z najmu	75,1	74,0	36,6	40,4
Przychody z działalności deweloperskiej	0,6	10,7	0,0	5,3
Przychody z pozostałych działalności	3,9	3,9	2,3	2,3
<i>Działalność hotelowa</i>	3,9	3,9	2,3	2,3
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>79,6</b>	<b>88,6</b>	<b>38,9</b>	<b>48,0</b>

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	0,0	2,8	0,0	2,8
Odszkodowania	1,5	0,1	1,3	0,1
Aktualizacja wartości należności	1,0	0,7	0,2	0,4
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,3	2,6	0,0	1,3
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,1	0,4	0,1	0,3
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,0	0,9	0,0	0,0
Pozostałe	0,1	0,8	0,0	0,7
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>3,0</b>	<b>8,3</b>	<b>1,6</b>	<b>5,6</b>

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

## 25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	33,6	36,9	15,9	18,7
Koszty działalności deweloperskiej	0,5	8,4	0,0	4,2
Koszty pozostałych działalności	3,3	3,2	1,8	1,7
<i>Działalność hotelowa</i>	3,3	3,2	1,8	1,7
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>37,4</b>	<b>48,5</b>	<b>17,7</b>	<b>24,6</b>

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,6	0,0	(0,1)	0,0
Aktualizacja wartości należności	1,6	2,5	0,7	1,7
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,3	0,8	0,0	0,0
Pozostałe	0,2	0,3	0,2	0,1
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>

## 26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Amortyzacja	0,5	0,6	0,3	0,3
Zużycie materiałów i energii	7,1	7,4	2,6	3,1
Usługi obce	19,6	23,5	10,2	12,5
Podatki i opłaty	13,7	13,1	6,8	7,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	10,1	8,9	5,1	4,7
Pozostałe koszty rodzajowe	0,3	0,2	0,2	0,1
Zmiana stanu produktów	(0,6)	0,0	(0,6)	0,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>50,7</b>	<b>53,7</b>	<b>24,6</b>	<b>27,7</b>
Koszty administracyjne	(11,3)	(10,2)	(5,7)	(5,2)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,7)	(0,3)	(0,4)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(1,9)	(2,0)	(0,9)	(1,1)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	(0,7)	0,0	(0,6)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>36,9</b>	<b>40,1</b>	<b>17,7</b>	<b>20,4</b>

Działalność deweloperska	6 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Usługi obce	1,3	1,2	0,6	0,5
Podatki i opłaty	0,0	0,1	0,0	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,3	0,3	0,2	0,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,4	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	0,0	8,0	(0,3)	4,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>1,6</b>	<b>10,0</b>	<b>0,5</b>	<b>4,9</b>
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,2)	(0,5)	(0,6)
Koszty sprzedaży	(0,0)	(0,2)	(0,0)	(0,1)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	0,0	(0,2)	0,0	0,0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>0,5</b>	<b>8,4</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>

## 27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Przychody odsetkowe	1,0	0,6	0,8	0,2
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,2	0,4	0,1	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,8	0,2	0,7	0,1
Wycena instrumentów finansowych	3,3	0,2	1,2	0,0
Różnice kursowe	0,0	0,2	0,0	0,2
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>4,3</b>	<b>1,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,4</b>

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Koszty finansowania	6,8	5,7	3,6	3,3
<i>Kredyty i pożyczki</i>	6,8	5,7	3,6	3,3
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,2	0,0	0,1	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,1	2,1	0,1	1,4
Różnice kursowe	0,8	0,6	(0,2)	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,5	0,6	0,3	0,4
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>8,4</b>	<b>9,0</b>	<b>3,9</b>	<b>5,1</b>

## 28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Podatek bieżący	(1,3)	(4,3)	(0,6)	(3,4)
Podatek odroczony	2,0	(1,4)	(0,5)	(0,5)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(3,9)</b>

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Zysk brutto	6,4	45,7	10,7	35,6
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(6,8)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	(0,2)	0,1	(0,2)	0,1
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0,5	0,2	0,5	0,0
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	1,8	0,0	0,8	0,0
Straty podatkowe powstałe w wyniku aportu obligacji wewnątrz Grupy	0,0	2,8	0,0	2,8
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,7</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(3,9)</b>

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

na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

## 29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	7,2	39,6	9,6	31,4
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,7	46,8	46,7
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN)	0,15 PLN	0,85 PLN	0,20 PLN	0,68 PLN

## 30. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

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

### a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	6,9	5,9	3,4	3,1

### Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,9	2,0	0,5	0,5
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,2	0,3	0,0	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku Grupa zbyła spółce Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. nieruchomości za kwotę 8,0 mln PLN. W okresie 6 miesięcy

zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

#### **32. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o. o. za kwotę 23,4 mln PLN. W wyniku zbycia udziałów Grupa zrealizowała zysk na ich sprzedaży w kwocie 4,7 mln PLN. Sprzedaż udziałów związana jest z transakcją wyjścia przez Grupę z projektu magazynowo – przemysłowego we Wrocławiu, który realizowany był w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu.

Poza powyższym zdarzeniem, 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 5 września 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

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

**ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku

	Nota	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,9	1,0
Wartości niematerialne		0,6	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych		4,1	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,4	0,4
Udziały w jednostkach zależnych	<a href="#">5</a>	1 693,2	1 690,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	<a href="#">6</a>	212,5	229,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 911,7</b>	<b>1 921,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<a href="#">7</a>	2,7	4,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4,7	0,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>7,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 919,1</b>	<b>1 925,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<a href="#">8</a>	(16,6)	(7,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	<a href="#">8</a>	(0,1)	(10,1)
Rezerwy krótkoterminowe		(0,4)	(0,4)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(17,1)</b>	<b>(17,8)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	<a href="#">8</a>	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(2,5)	(1,9)
Rezerwy długoterminowe		(0,1)	(0,1)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(2,8)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(19,9)</b>	<b>(20,0)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>1 899,2</b>	<b>1 905,6</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	<a href="#">9</a>	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 752,8	1 752,8
Pozostałe kapitały zapasowe		93,8	89,5
Niepodzielone zyski zatrzymane		5,8	16,5
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 899,2</b>	<b>1 905,6</b>



**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>					
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	10	17,0	14,5	8,5	7,4
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	10	(14,2)	(13,5)	(7,3)	(7,1)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	1,5	31,5	4,3	23,4
Dywidendy		1,1	0,0	1,1	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>5,4</b>	<b>32,5</b>	<b>6,6</b>	<b>23,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(3,1)	(2,0)	(1,6)	(0,9)
Pozostałe przychody		0,2	0,2	(0,0)	0,2
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>2,5</b>	<b>30,7</b>	<b>5,0</b>	<b>23,0</b>
Przychody finansowe	11	5,4	6,0	2,7	2,9
Koszty finansowe	11	(0,2)	(0,0)	(0,1)	(0,0)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>		<b>5,2</b>	<b>6,0</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		(1,3)	0,0	(1,3)	0,0
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>6,4</b>	<b>36,7</b>	<b>6,3</b>	<b>25,9</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(0,6)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>5,8</b>	<b>35,7</b>	<b>6,1</b>	<b>25,3</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5,8</b>	<b>35,7</b>	<b>6,1</b>	<b>25,3</b>

podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję

0,12 PLN

0,76 PLN

0,13 zł

0,54 zł

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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		<b>1 905,6</b>
Zysk netto za okres				5,8		<b>5,8</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				5,8		<b>5,8</b>
Wypłata dywidendy				(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3	(4,3)		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2017 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 752,8</b>	<b>93,8</b>	<b>5,8</b>		<b>1 899,2</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>46,7</b>	<b>1 751,9</b>	<b>60,6</b>	<b>48,5</b>		<b>1 907,7</b>
Zysk netto za okres				35,7		35,7
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				<b>35,7</b>		<b>35,7</b>
Wypłata dywidendy				(19,6)		(19,6)
Emisja akcji					0,2	0,2
Transfer pomiędzy kapitałami			28,9	(28,9)		0,0
<b>Stan na 30 czerwca 2016 roku</b>	<b>46,7</b>	<b>1 751,9</b>	<b>89,5</b>	<b>35,7</b>	<b>0,2</b>	<b>1 924,0</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2017 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>6,4</b>	<b>36,7</b>	<b>6,3</b>	<b>25,9</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(6,9)</b>	<b>(38,7)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(28,9)</b>
Amortyzacja	0,1	0,2	0,1	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(1,5)	(31,5)	(4,3)	(23,4)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	1,3	0,0	1,3	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(5,4)	(6,0)	(2,7)	(2,9)
Koszty finansowania	0,1	0,0	(0,0)	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,5)	(1,4)	0,4	(2,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,1</b>	<b>(3,0)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>24,3</b>	<b>38,6</b>	<b>22,2</b>	<b>8,8</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	0,1	0,0	0,1
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,2	0,0	0,2
Instrumenty finansowe	24,3	38,3	22,2	8,5
<b>Wypływy razem</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(39,2)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(9,4)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,5)	(0,4)	(0,1)	(0,4)
Instrumenty finansowe	0,0	(29,6)	0,0	0,0
Pożyczki	(2,3)	(4,7)	(2,3)	(4,5)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(1,2)	(4,5)	(1,2)	(4,5)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	(5,4)	0,0	(5,4)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>14,9</b>	<b>(0,6)</b>	<b>13,2</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wypływy razem</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(0,1)</b>
Kredyty	(10,1)	0,0	(10,1)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,0)	(0,2)	(0,0)	(0,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>4,3</b>	<b>(2,8)</b>	<b>4,2</b>	<b>(3,7)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	4,3	(2,8)	4,2	(3,7)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,4</b>	<b>3,6</b>	<b>0,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>4,7</b>	<b>0,8</b>	<b>4,7</b>	<b>0,8</b>

## **Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

### **1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 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 Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i dnia 30 czerwca 2016 roku. Dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku i dnia 30 czerwca 2016 nie podlegają przeglądowi.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

### **2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 5 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 jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Spółka zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego 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 Spółki.

### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Sprawozdaniu finansowym spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 7.3 w Sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

### **4. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej. Zarząd

ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

### **5. Udziały w jednostkach zależnych**

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

wartości. W związku ze zmianą wartości godziwej aktywów spółek zależnych Spółka w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

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

Długoterminowe aktywa finansowe	30 czerwca 2017	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	31 grudnia 2016	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2016
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 613,8		1,8	1 612,0	0,8	10,6	1 600,6
Dalmor S.A.	2,6			2,6	0,2		2,4
PHN 5 Sp. z o.o. w likwidacji	1,1	1,1					
PHN SPV 12 PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	3,1		(0,3)	3,4	4,5	(1,1)	
PHN 4 Sp. z o.o.	0,1			0,1			0,1
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58,0			58,0			58,0
PHN Property Management PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	0,1			0,1			0,1
PHN Development PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	0,0			0,0			
PHN Hotel Management PHN 4 Sp. z o. o. S.K.A.	0,0			0,0			
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	0,0			0,0			
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,4			14,4	15,0	(0,6)	0,0
<b>Razem</b>	<b>1 693,2</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1 690,6</b>	<b>20,5</b>	<b>8,9</b>	<b>1 661,2</b>

## 6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 30 czerwca 2017 w pozostałych długoterminowych aktywach finansowych Spółka ujęła obligacje i pożyczki nabyte

od jednostek powiązanych wraz z naliczonymi odsetkami oraz udziały w Polskiej Fundacji Narodowej.

## 7. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,7	1,5	1,2	4,1	3,2	0,9
Należności handlowe	1,5	1,5	0,0	3,2	3,2	0,0
Przedpłaty	1,2	0,0	1,2	0,9	0,0	0,9
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,2</b>	<b>0,9</b>

Na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji

finansowej należności były zbliżone.

## 8. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	0,1	0,1	0,0	10,1	10,1	0,0
Kredyty	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16,6	15,6	1,0	7,3	6,3	1,0
Zobowiązania handlowe	1,7	1,7	0,0	4,2	4,2	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	12,2	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1,5	1,5	0,0	2,0	2,0	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>16,7</b>	<b>15,7</b>	<b>1,0</b>	<b>17,4</b>	<b>16,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>16,9</b>	<b>15,9</b>	<b>1,0</b>	<b>17,6</b>	<b>16,6</b>	<b>1,0</b>

## 9. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2017 niebadane	31 grudnia 2016 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.

## 10. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

## 11. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od kredytów i przeterminowanych zobowiązań.

## 12. Podział zysku Spółki za 2016 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 30 czerwca 2017 roku zdecydowało, że zysk Spółki za rok 2016 zostanie przeznaczony:

- ✓ w kwocie 12,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ w kwocie 4,3 mln PLN na kapitał zapasowy.

## 13. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## 14. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 5 września 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 sprawozdania finansowego

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU**



## C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

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

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o

jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów.

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

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

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

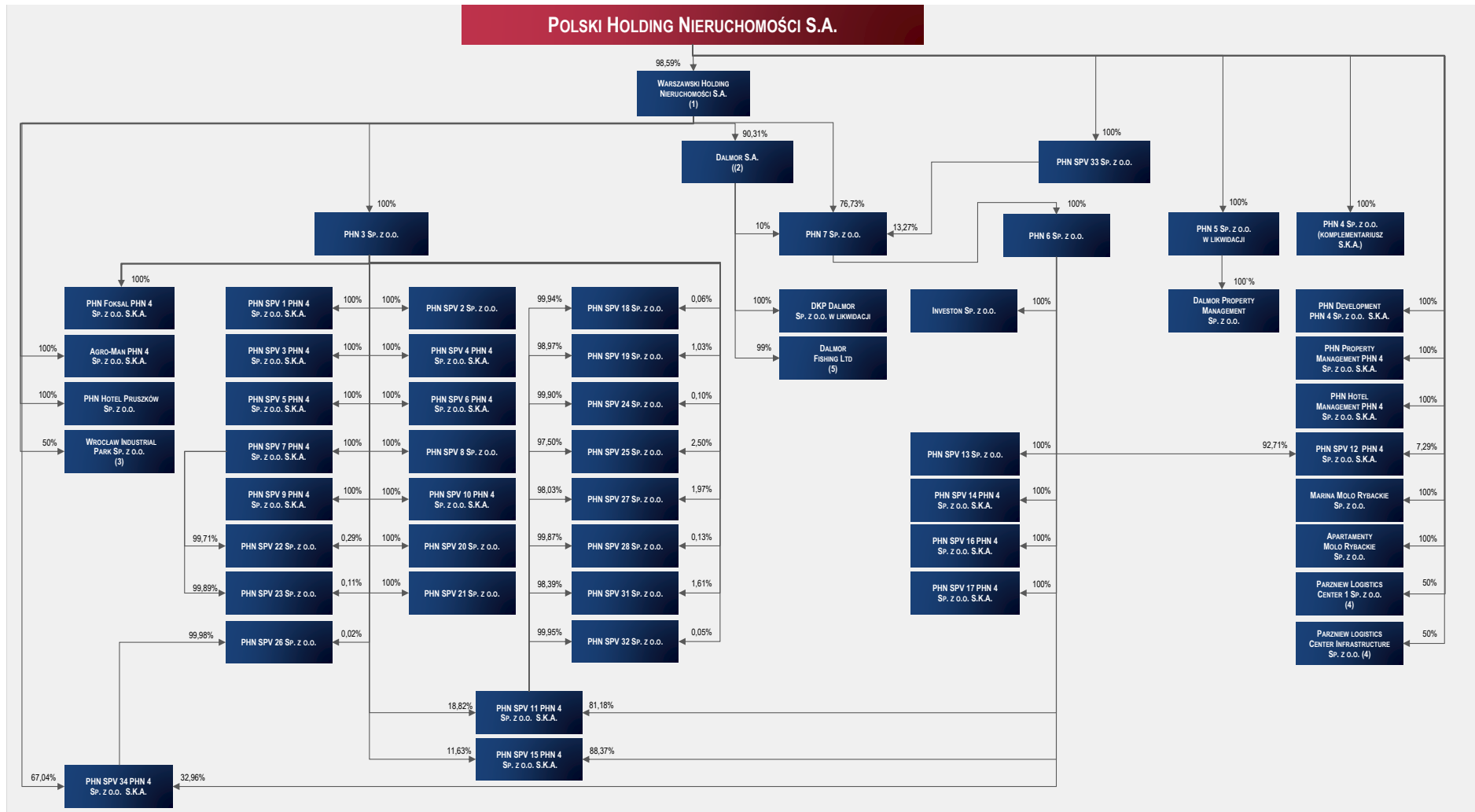
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
CO?	GDZIE?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości</li> <li>• Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących)</li> <li>• Pozostałe                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotele (własne 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
- Doskonale wykonane realizowanych inwestycji (jakość definiowana poprzez dostępność – finansową i przestrzenną)
- Wysoką jakość architektoniczną inwestycji (w tym również dzięki wyłonieniu projektów w drodze konkursów architektonicznych)
- Nowoczesność i rozwój oraz partnerstwo i współpracę
- Odpowiedzialność społeczną i troskę o środowisko (działalność innowacyjna i stosowanie rozwiązań proekologicznych)

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



- (1) udział PHN 5 Sp. z o.o. w likwidacji w WHN - 0,21%
- (2) udział PHN S.A. - 3,19%
- (3) JV z Segro B.V. (50%)
- (4) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
- (5) w trakcie likwidacji; 1% Alliance Trust Company LTD



### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa

Na dzień 30 czerwca 2017 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 141 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 440,1 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, a także 1 nieruchomość oraz część innej nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia z partnerami zewnętrznymi (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 1 257,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 225,5 mln PLN, w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 32,2 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 639,8 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 605,8 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 10,9 mln PLN oraz w zapasach w wartości 71,2 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości)</li> <li>• 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,01 mln PLN</li> </ul>

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 18,4 mln PLN

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



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

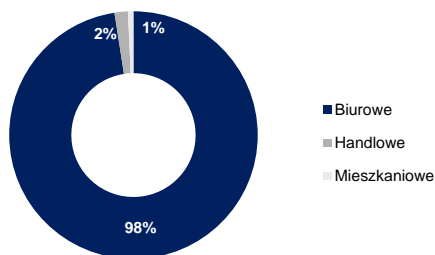
Na dzień 30 czerwca 2017 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 326,1 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 26,8% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

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

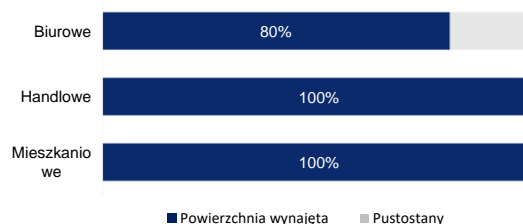
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 19,1%.

**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 30 czerwca 2017 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 39,3 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 35,3 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 2,1 mln PLN, segment projekty komercyjne 0,2 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,6 mln PLN, segment nieruchomości na

sprzedaż 1,1 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 1 811,9 mln PLN.

## Dezynwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Grupa zbyła część 5 nieruchomości (Parzniew, Łężyca, Świebodzin, Pelagia, Wincentowo).

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa podpisała dwie przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości.

### 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

#### 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.

#### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

#### 4.3 Rynek hotelowy

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

W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w której wraz z partnerem zewnętrznym JV realizowała projekt magazynowy.

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.

**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.

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.

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

## 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W II 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,

odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości) wyniosła w II kwartale 13,6 mln PLN i była niższa o 0,3 mln PLN (2%) względem ubiegłego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 13,6 mln PLN i ukształtowała się na tym samym poziomie jak w I kwartale 2017 roku.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa zatrudniała 138 osób.

### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w I półroczu 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 półroczu 2017 roku),
- ✓ podatek dochodowy.

### 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku ich wartość zmniejszyła się o 52,1 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (-38,0 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (1,3 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (2,2 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-2,6 mln PLN),
- ✓ przeniesieniem do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy (-4,2 mln PLN),
- ✓ zbycia nieruchomości do spółki współzależnej (-8,0 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy (2,8 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku o kwotę 1,7 mln PLN w związku z:

- ✓ przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,8 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,5 mln PLN oraz ujęciem odpisu aktualizującego w kwocie 0,6 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku o 2,9 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku zmniejszyły się o 6,6 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zmniejszenia należności publicznoprawnych, głównie z tytułu podatku VAT związanego z transakcjami w Grupie, o 17,0 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu przedpłat (6,0 mln PLN) głównie w wyniku zapłaty z góry opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów za okres III – IV kwartał 2017 roku
- ✓ wzrostu poziomu środków pieniężnych o 6,8 mln PLN,

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport za I półrocze 2017 roku

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

- ✓ zmniejszenia poziomu należności handlowych (2,2 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku zmniejszyła się o 5,1 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (7,2 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 12,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku zmniejszył się o 37,7 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (34,5 mln PLN),

- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (0,9 mln PLN),

- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (4,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 3,2 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zmniejszenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (5,7 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (2,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych (4,9 mln PLN)
- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych (0,3 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (0,3 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia depozytów najemców (1,5 mln PLN).

**5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

W II kwartale 2017 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 9,6 mln PLN. Wynik był o 12,1 mln PLN wyższy niż w I kwartale 2017 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z pozostałej działalności o 0,4 mln PLN głównie w efekcie początku tzw. wysokiego sezonu hotelowego,
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w II kwartale 2017 roku wyższy o 14,9 mln PLN w stosunku do I kwartału 2017 roku) oraz niższego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 0,6 mln PLN,

- ✓ wyższego o 1,3 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie rozpoznania odszkodowania w kwocie 1,2 mln PLN z tytułu wywłaszczenia części nieruchomości Lućmierz,

- ✓ wyższego wyniku z działalności finansowej o 0,3 mln PLN głównie w efekcie wyższych przychodów odsetkowych,

- ✓ niższego o 1,2 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie odpisu aktualizującego wartość udziałów w związku z utratą wartości.

**Analiza wyników w podziale na segmenty****EBITDA na działalności kontynuowanej**

	2Q 2017	1Q 2017	2Q 2016
Przychody ze sprzedaży	38,9	40,7	48,0
Koszty działalności	(17,7)	(19,7)	(24,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21,2</b>	<b>21,0</b>	<b>23,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,4)	(7,5)	(8,0)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,6</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,4)</i>	<i>(7,5)</i>	<i>(7,4)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>13,8</b>	<b>13,5</b>	<b>15,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,0)	(15,3)	20,9
Pozostałe przychody	1,6	1,4	5,6
Pozostałe koszty	(0,8)	(1,9)	(1,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>13,6</b>	<b>(2,3)</b>	<b>40,1</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,0	15,3	(20,9)
Amortyzacja	0,3	0,2	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,1)	0,7	0,0
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(1,2)	0,0	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	0,0	(2,8)
<b>EBITDA</b>	<b>13,6</b>	<b>13,9</b>	<b>16,7</b>
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,6
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,3)	(1,3)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>13,6</b>	<b>13,6</b>	<b>16,0</b>

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

	2Q 2017	1Q 2017	2Q 2016
<b>Wyniki finansowe z najmu</b>			
Przychody ze sprzedaży	36,6	38,5	40,4
Koszty działalności	(15,9)	(17,7)	(18,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>20,7</b>	<b>20,8</b>	<b>21,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,3)	(5,4)	(6,4)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	0,0	0,0	0,6
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	(5,3)	(5,4)	(5,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>15,4</b>	<b>15,4</b>	<b>15,3</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,0)	(15,3)	20,9
Pozostałe przychody	1,6	1,2	5,4
Pozostałe koszty	(0,8)	(1,9)	(1,8)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>15,2</b>	<b>(0,6)</b>	<b>39,8</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,0	15,3	(20,9)
Amortyzacja	0,2	0,1	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,1)	0,7	0,0
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(1,2)	0,0	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	0,0	(2,8)
<b>EBITDA</b>	<b>15,1</b>	<b>15,5</b>	<b>16,3</b>
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,6
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,3)	(1,3)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>15,1</b>	<b>15,2</b>	<b>15,6</b>

Ze względu na wyjście najemców, niższe stawki czynszów oraz rozliczenie opłat eksploatacyjnych przychody Grupy w segmencie najem w II kwartale 2017 roku spadły o 1,9 mln PLN (5%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 1,8 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie ze względu na zmniejszenie kosztów mediów. Wynik netto ze sprzedaży w II kwartale 2017 roku

wyniósł 15,4 mln PLN i pozostawał na stabilnym poziomie jak w okresach porównawczych. EBITDA w segmencie najem wyniosła 15,1 mln PLN i była niższa o 0,4 mln PLN kw/kw oraz o 1,2 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,1 mln PLN i była niższa o 0,1 mln PLN kw/kw oraz o 0,5 mln PLN r/r.

	2Q 2017	1Q 2017	2Q 2016
<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>			
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,6	5,3
Koszty działalności	0,0	(0,5)	(4,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,5)	(0,6)	(0,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,4</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,4</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,4</b>

W II kwartale 2017 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z przygotowaniem projektów deweloperskich.

	2Q 2017	1Q 2017	2Q 2016
<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>			
Przychody ze sprzedaży	2,3	1,6	2,3
Koszty działalności	(1,8)	(1,5)	(1,7)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>

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

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

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2017	1Q 2017	2Q 2016
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,5)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(0,9)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,2	0,2
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,7)</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 II kwartale 2017 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 149,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 13,6 mln PLN,
- ✓ zwrotu 127,6 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ wypracowania 1,0 mln PLN ujemnych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zwiększenia o 4,6 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zwrotu 2,3 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2017 roku w kwocie 2,3 mln PLN wynikały z dopłaty do kapitału spółki współzależnej Parzniew Logistics Center 1 w kwocie 5,4 mln PLN oraz udzielonej pożyczki dla tej spółki w kwocie 2,3 mln PLN, wydatków związanych z nakładami na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne w kwocie 2,7 mln PLN częściowo skompensowane wpływami ze zbycia nieruchomości w kwocie 6,9 mln PLN, z otrzymania dywidendy od jednostki współzależnej w kwocie 1,1 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Grupa wygenerowała w II kwartale 2017 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 128,3 mln PLN w wyniku spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

#### 6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji – sprzedaż w III kwartale 2017
<p><b>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</b></p> <p>Na koniec sierpnia 2017 roku poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Finalizowana jest komercjalizacja budynku B, prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>	<p><b>Wrocław Industrial Park (Wrocław)</b></p> <p>W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w której realizowana była budowa nowoczesnego obiektu magazynowo logistycznego. Grupa wraz z partnerem (JV z SEGRO) na powierzchni 10,6 ha realizowała obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Do momentu zbycia 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>.</p>

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

3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Parzniew Logistics Center</b> (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy (JV z Hillwood). Kontynuowane są prace budowlane związane z realizacją budynku A o powierzchni ok. 15 000 m<sup>2</sup> GLA. Dotychczasowy poziom najmu wynosi 8 000 m<sup>2</sup> GLA. Generalnym Wykonawcą jest firma Rex-Bud Budownictwo Sp. z o.o. Zakończenie prac budowlanych budynku A zaplanowane jest na II połowę września 2017 roku. Docelowa wielkość parku logistycznego wyniesie około 95 000 m<sup>2</sup> GLA, który realizowany będzie 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.</p>	<p><b>Yacht Park (I etap) Molo Rybackie</b> (Gdynia)</p> <p>Grupa prowadzi działania mające na celu realizację pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Mola Rybackiego w Gdyni. Inwestycja polega na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m<sup>2</sup> PUM. Uzyskano pozwolenia na budowę I etapu Yacht Parku. W lipcu 2017 roku został ogłoszony przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny.</p> <p>Od lipca 2017 roku rozpoczęto przedprzedaż apartamentów, którą objęte zostały trzy budynki A, B i C tj. 71 apartamentów.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Prymasa Tysiąclecia</b> (Warszawa)</p> <p>Projekt zakłada zorganizowanie przyjaznej przestrzeni osiedlowej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług, dodatkowo stworzenie dobrze zorganizowanej przestrzeni biurowej. Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 225 m<sup>2</sup> w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 962 m<sup>2</sup>. Zakończono prace rozbiórkowe istniejących naniesień. Uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę II etapu części mieszkaniowej. Podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo I etapu inwestycji. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych: III kwartał 2017 roku.</p>	<p><b>Stawki 2 (Intraco City)</b> (Warszawa)</p> <p>W miejscu istniejącego parkingu, przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 10 000 m<sup>2</sup>. W sierpniu 2017 roku zakończono postępowanie na wybór pracowni architektonicznej, która opracuje koncepcję oraz projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę. W postępowaniu przetargowym wyłoniono i podpisano umowę z konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. &amp; INTEC PROJEKT Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o.o. i rozpoczęto fazę projektowania. Trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Świętokrzyska 36 (PHN Tower)</b> (Warszawa)</p> <p>W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 m<sup>2</sup>. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. Prowadzone są prace rozbiórkowe, które zakończą się w IV kwartale 2017 roku.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy Al. Wilanowska</b> (Warszawa)</p> <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. 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>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Projekt Handlowy Lewandów</b> (Warszawa)</p> <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>	<p><b>Projekt Mieszkaniowy Lewandów</b> (Warszawa)</p> <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. W lipcu 2017 roku ogłoszono postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży planowane jest na IV kwartał 2017 roku.</p>



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

<b>11. Projekty w przygotowaniu</b>	<b>12. Projekty w przygotowaniu</b>
<b>Projekt Mieszkaniowy Instalatorów 7C (Warszawa)</b>	<b>Projekt magazynowy</b>
Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy. Trwa postępowanie przetargowe w sprawie wyboru wykonawcy robót rozbiórkowych istniejących budynków i uzbrojenia terenu.	Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy. Dla części projektów rozpoczęto procedurę uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę obiektów magazynowych. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.
<b>13. Projekty planowane</b>	<b>14. Projekty planowane</b>
<b>Projekt Handlowy Retkinia (Łódź)</b>	<b>Projekt Handlowy Bartycka (Warszawa)</b>
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 areалу nieruchomości.	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.
<b>15. Projekty planowane</b>	<b>16. Projekty planowane</b>
<b>Projekt Mieszkaniowy Retkinia (Łódź)</b>	<b>Projekt Mieszkaniowy Zielony Miłostów (Wrocław)</b>
PHN pozyskał decyzję o warunkach zabudowy dla części terenu Retkinia o powierzchni 19 600 m <sup>2</sup> , wzdłuż ulicy Kusocińskiego. Trwa konkurs mający na celu wyłonienie pracowni, która zaprojektuje i uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji - ok. 100 mieszkań.	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. Trwa konkurs mający na celu wyłonienie pracowni projektowej, która wykona projekt i uzyska pozwolenie na budowę I etapu inwestycji - ok. 120 mieszkań.

## 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 6 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 6 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 30 czerwca 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 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 30 czerwca 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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A uchwałą nr 7 z dnia 30 czerwca 2017 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 12 164 367,80 PLN, tj. 0,26 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46 786 030 akcji

Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 16 sierpnia 2017 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2017 roku.

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

#### Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 5 września 2017 roku i 23 maja 2017 roku

	5 września 2017 roku		23 maja 2017 roku	
	Liczba akcji	Liczba akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	32 655 617	32 655 617	69,80%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000	4 647 000	4 647 000	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 817 849	2 817 849	2 817 849	6,02%
Pozostali	6 665 564	6 665 564	6 665 564	14,25%
<b>RAZEM</b>	<b>46 786 030</b>	<b>46 786 030</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 drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 5,04% liczby akcji Spółki.

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

Na dzień 31 sierpnia 2017 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 19 maja 2017 roku do dnia

31 sierpnia 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 półroczu 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.

## 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 i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację

majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

### W sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. został wybrany zgodnie

z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegły rewident dokonujący przeglądu spełnił warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 5 września 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