



**GRUPA KAPITAŁOWA**

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2016 roku



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

## Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2015
I. Przychody operacyjne	40,6	37,4	9,3	8,6
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13,2	10,9	3,0	2,5
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	10,1	11,8	2,3	2,7
IV. Zysk (strata) netto	8,3	12,7	1,9	2,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(56,7)	(35,2)	(13,0)	(8,1)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(263,9)	(19,9)	(60,6)	(4,6)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	242,1	20,3	55,6	4,7
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(78,5)	(34,8)	(18,0)	(8,0)
	<b>Stan na 31 marca 2016</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>Stan na 31 marca 2016</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>
IX. Aktywa	2 682,0	2 514,0	628,3	589,0
X. Zobowiązania długoterminowe	544,0	344,6	127,4	80,7
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	147,6	186,7	34,6	43,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 958,9	1 949,8	458,9	456,8
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,18	0,27	0,04	0,06
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,93	41,73	9,82	9,78

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2016	Okres zakończony 31 marca 2015
I. Przychody operacyjne	7,1	6,1	1,6	1,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7,7	13,9	1,8	3,2
III. Zysk (strata) brutto	10,8	16,1	2,5	3,7
IV. Zysk (strata) netto	10,4	15,5	2,4	3,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1,0	(0,7)	0,2	(0,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	125,1	0,0	28,7
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,1)	(119,4)	(0,0)	(27,4)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	0,9	5,0	0,2	1,1
	<b>Stan na 31 marca 2016</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>Stan na 31 marca 2016</b>	<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>
IX. Aktywa	1 926,5	1 916,6	451,3	449,0
X. Zobowiązania długoterminowe	1,9	1,6	0,4	0,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	6,4	7,3	1,5	1,7
XII. Kapitał własny	1 918,2	1 907,7	449,4	446,9
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,22	0,33	0,05	0,08
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,05	40,83	9,62	9,57

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2016 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2015 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2016 roku: 4,2684 PLN/EUR
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2016 roku - 4,3559 PLN/EUR

## Spis treści

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2016 roku

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

4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy.....	26
4.3. Rynek hotelowy .....	26
<b>6. Sytuacja finansowa .....</b>	<b>27</b>
6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk .....	27
6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	28
6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	29
<b>6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>31</b>
<b>7. Wskaźniki według EPRA .....</b>	<b>32</b>
<b>8. Działalność operacyjna i inwestycyjna .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Informacje o podmiotach powiązanych .....</b>	<b>34</b>
9.1. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	34
9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	35
<b>10. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....</b>	<b>35</b>
<b>11. Pozostałe informacje.....</b>	<b>35</b>
11.1. Dywidendy .....	35
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	35
11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	35
11.4. Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	36
11.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	36
<b>C. Kwartalna informacja finansowa .....</b>	<b>38</b>
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	38
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	39
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	39
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	40

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU**

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



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**



## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2016 roku

Nota	31 marca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane	
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 304,8	2 015,4
Rzeczowe aktywa trwałe	9	45,5	45,8
Wartości niematerialne		0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	10	26,4	26,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		51,8	47,5
Długoterminowe aktywa finansowe	11	2,8	2,8
Pozostałe aktywa trwałe	12	8,4	6,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 439,8</b>	<b>2 143,8</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	13	58,9	62,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	101,4	121,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		2,8	2,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	48,0	126,5
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>211,1</b>	<b>312,4</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	31,1	57,8
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 682,0</b>	<b>2 514,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	(37,9)	(128,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	18	(60,5)	(8,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		(1,0)	(2,2)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,3)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(47,9)	(47,3)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(147,6)</b>	<b>(186,7)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	18	(497,9)	(304,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(25,2)	(20,4)
Rezerwy długoterminowe	19	(16,4)	(16,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4,5)	(2,9)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(544,0)</b>	<b>(344,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(691,6)</b>	<b>(531,3)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>1 990,4</b>	<b>1 982,7</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	20	46,7	46,7
Kapitał zapasowy	21	1 812,5	1 812,5
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	2,5	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	97,1	87,6
Pozostałe kapitały	24	0,1	0,0
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 958,9</b>	<b>1 949,8</b>
Udziały niekontrolujące		31,5	32,9
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 990,4</b>	<b>1 982,7</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z najmu	<u>25</u>	33,6	30,3
Koszty utrzymania nieruchomości	<u>26</u>	(18,2)	(16,6)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>15,4</b>	<b>13,7</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	<u>25</u>	5,4	7,1
Koszty działalności deweloperskiej	<u>26</u>	(4,2)	(5,5)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>1,2</b>	<b>1,6</b>
Przychody z pozostałej działalności	<u>25</u>	1,6	0,0
Koszty pozostałej działalności	<u>26</u>	(1,5)	(0,1)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	<u>27</u>	(7,2)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	<u>8</u>	2,5	(3,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	<u>8</u>	0,3	0,0
Pozostałe przychody	<u>25</u>	2,7	10,2
Pozostałe koszty	<u>26</u>	(1,8)	(3,2)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>13,2</b>	<b>10,9</b>
Przychody finansowe	<u>28</u>	0,6	0,7
Koszty finansowe	<u>28</u>	(3,9)	(0,0)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(3,3)</b>	<b>0,7</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	<u>10</u>	0,2	0,2
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>10,1</b>	<b>11,8</b>
Podatek dochodowy	<u>29</u>	(1,8)	0,5
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>8,3</b>	<b>12,3</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,0	0,4
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>8,3</b>	<b>12,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>			
Instrumenty zabezpieczające		(0,5)	0,0
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>7,8</b>	<b>12,7</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		8,2	12,4
akcjonariuszom niekontrolującym	<u>30</u>	0,1	0,3
<b>Całkowite dochody przypadające</b>		<b>7,7</b>	<b>12,4</b>
akcjonariuszom jednostki dominującej		7,7	12,4
akcjonariuszom niekontrolującym	<u>30</u>	0,1	0,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	<u>31</u>	0,18 zł	0,27 zł
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	<u>31</u>	0,18 zł	0,26 zł

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>		46,7	1 812,5	3,0	87,6		<b>1 949,8</b>	32,9	<b>1 982,7</b>
Zysk netto za okres					8,2		<b>8,2</b>	0,1	<b>8,3</b>
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,5)			<b>(0,5)</b>		<b>(0,5)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				(0,5)	8,2		<b>7,7</b>	0,1	<b>7,8</b>
Emisja akcji	24					0,1	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					1,3		<b>1,3</b>	(1,5)	<b>(0,2)</b>
<b>Stan na 31 marca 2016 roku</b>		<b>46,7</b>	<b>1 812,5</b>	<b>2,5</b>	<b>97,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1 958,9</b>	<b>31,5</b>	<b>1 990,4</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>		46,5	1 746,3	3,2	151,1		<b>1 947,1</b>	53,6	<b>2 000,7</b>
Zysk netto za okres					12,4		<b>12,4</b>	0,3	<b>12,7</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					12,4		<b>12,4</b>	0,3	<b>12,7</b>
Emisja akcji						2,0	<b>2,0</b>		<b>2,0</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					1,5		<b>1,5</b>	(3,5)	<b>(2,0)</b>
<b>Stan na 31 marca 2015 roku</b>		<b>46,5</b>	<b>1 746,3</b>	<b>3,2</b>	<b>165,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1 963,0</b>	<b>50,4</b>	<b>2 013,4</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>10,1</b>	<b>12,2</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>(66,8)</b>	<b>(46,7)</b>
Amortyzacja		0,3	0,2
Rozliczenie kosztów aranżacji		0,8	0,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(2,8)	3,8
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,2)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,3)	(0,1)
Koszty finansowania		2,4	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	15	(65,7)	(49,0)
Podatek dochodowy zapłacony		(1,3)	(2,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(56,7)</b>	<b>(34,5)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>4,0</b>	<b>0,4</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		3,7	0,3
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,3	0,1
<b>Wypływy razem</b>		<b>(267,9)</b>	<b>(21,0)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(267,9)	(20,0)
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		0,0	(1,0)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(263,9)</b>	<b>(20,6)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>248,9</b>	<b>23,8</b>
Kredyty		248,9	23,8
<b>Wypływy razem</b>		<b>(6,8)</b>	<b>(3,5)</b>
Kredyty		(6,6)	(3,4)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	(0,1)
Odkup akcji		(0,1)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>242,1</b>	<b>20,3</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(78,5)</b>	<b>(34,8)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>(78,5)</b>	<b>(34,8)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>126,5</b>	<b>136,4</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>48,0</b>	<b>101,6</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

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

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2016 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 49 podmiotów. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 marca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku i dnia 31 marca 2015 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania

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

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

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

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

### 3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

### 4. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd

niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

## 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

## 6. Sezonowość działalności

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

## 7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

### Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku i na dzień 31 marca 2016 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	33,6	5,4		1,6		<b>40,6</b>
Koszty działalności	(18,2)	(4,2)		(1,5)		<b>(23,9)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>15,4</b>	<b>1,2</b>		<b>0,1</b>		<b>16,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,2)	(0,9)			(1,1)	<b>(7,2)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2,5					<b>2,5</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					<b>0,3</b>
Pozostałe przychody	2,7					<b>2,7</b>
Pozostałe koszty	(1,8)					<b>(1,8)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>13,9</b>	<b>0,3</b>		<b>0,1</b>	<b>(1,1)</b>	<b>13,2</b>
Przychody finansowe					0,6	<b>0,6</b>
Koszty finansowe					(3,9)	<b>(3,9)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	<b>0,2</b>
Podatek dochodowy					(1,8)	<b>(1,8)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>13,9</b>	<b>0,3</b>		<b>0,1</b>	<b>(6,0)</b>	<b>8,3</b>
Aktywa segmentu	2 566,7	71,2	0,1	30,8	13,2	<b>2 682,0</b>
Zobowiązania segmentu	660,0	23,9	0,6	1,3	5,8	<b>691,6</b>
Nakłady inwestycyjne	6,0					<b>6,0</b>
Amortyzacja	0,2			0,1		<b>0,3</b>

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie

z nieruchomości w kwocie 1,3 mln PLN, zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie 0,9 mln PLN

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,3 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 0,8 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,8 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2015 roku (niebadane) i na dzień 31 marca 2015 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	30,3	7,1				<b>37,4</b>
Koszty działalności	(16,6)	(5,5)		(0,1)		<b>(22,2)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,7</b>	<b>1,6</b>		<b>(0,1)</b>		<b>15,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(0,8)			(0,9)	<b>(7,5)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3,8)					<b>(3,8)</b>
Pozostałe przychody	10,1	0,1	0,4			<b>10,6</b>
Pozostałe koszty	(3,2)					<b>(3,2)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>11,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>11,3</b>
Przychody finansowe					0,7	<b>0,7</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	<b>0,2</b>
Podatek dochodowy					0,5	<b>0,5</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>11,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,5</b>	<b>12,7</b>
Aktywa segmentu	2 394,4	76,2	0,1	30,7	12,6	<b>2 514,0</b>
Zobowiązania segmentu	497,6	25,2	0,6	1,3	6,6	<b>531,3</b>
Nakłady inwestycyjne	43,4					<b>43,4</b>
Amortyzacja	0,2					<b>0,2</b>

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem podatek PCC podlegający zwrotowi od aportów dokonanych w latach wcześniejszych do spółki komandytowo-akcyjnej w kwocie 8,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,1 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,7 mln PLN.

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

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 015,4</b>	<b>1 924,1</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	258,0	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	6,0	43,4
Rozliczenie kosztów aranżacji	(0,8)	(0,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3,2	(3,8)
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	23,0	(7,2)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 304,8</b>	<b>1 955,8</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	33,6	30,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(18,2)	(16,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3,2	(3,8)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>4,0</i>	<i>6,1</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(3,7)</i>	<i>(6,1)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>18,9</b>	<b>9,9</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

W I kwartale 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku - Alchemia II (szczegóły nota 34).

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w I kwartale 2016: Domaniewska 37C w łącznej kwocie 3,0 mln PLN, w I kwartale 2015: Domaniewska 37C, Retkinia w łącznej kwocie 41,8 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji w kwocie: I kwartał 2016: 0,2 mln PLN, I kwartał 2015: 0,5 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I kwartał 2016: 2,8 mln PLN, I kwartał 2015: 0,4 mln PLN.

W I kwartale 2016 roku Grupa zbyła nieruchomość przy ul. Filtrowej 47 w Warszawie, część nieruchomości w Łęczycy, Parzniewie, Podchorążych 69 w Warszawie.

## 9. Rzeczowe aktywa trwałe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>45,8</b>	<b>22,5</b>
Nabycie	0,0	0,1
Amortyzacja	(0,3)	(0,2)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>45,5</b>	<b>22,4</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2016 roku wyniosła 44,6 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2015 roku 44,8 mln PLN.

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

Grupa posiada po 50% udziałów w 4 spółkach współzależnych:

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

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>26,2</b>	<b>18,6</b>
Nabycie	0,0	1,0
Udział w zyskach	0,2	0,2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>26,4</b>	<b>19,8</b>

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

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	40,4	38,7	1,7	0,5	0,4	0,2
Apartamenty Molo Rybackie	15,6	14,6	1,0	0,0	(0,1)	(0,0)
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,5	(0,1)	3,6	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	2,0	(0,1)	2,1	0,0	(0,0)	(0,0)
<b>Razem</b>	<b>61,5</b>	<b>53,1</b>	<b>8,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

### 11. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 marca 2016 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa ujęła

udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 2,8 mln PLN.

### 12. Pozostałe aktywa trwałe

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

### 13. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Grunty	49,8	50,1
Produkcja w toku	1,7	0,8
Wyroby gotowe	7,4	11,3
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>58,9</b>	<b>62,2</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>62,2</b>	<b>35,8</b>
Nakłady na budowę	0,9	0,0
Zbycie lokali	(4,2)	(5,5)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>58,9</b>	<b>30,3</b>

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

### 14. Struktura należności

Struktura należności	31 marca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	101,4	13,4	88,0	121,4	12,4	109,0
Należności handlowe	13,3	13,3	0,0	9,0	9,0	0,0
Należności publicznoprawne	74,4	0,0	74,4	100,6	0,0	100,6
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	19,5	0,0	19,5	97,6	0,0	97,6
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	54,9	0,0	54,9	3,0	0,0	3,0
Przedpłaty	13,6	0,0	13,6	8,4	0,0	8,4
Pozostałe należności	0,1	0,1	0,0	3,4	3,4	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	2,8	0,0	2,8	2,3	0,0	2,3
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>104,2</b>	<b>13,4</b>	<b>90,8</b>	<b>123,7</b>	<b>12,4</b>	<b>111,3</b>

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

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	11,9	18,2
Krótkoterminowe depozyty bankowe	36,1	108,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>48,0</b>	<b>126,5</b>

Uzgodnienie bilansowych zmian niektórych pozycji ze zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Zmiana stanu zapasów	3,3	(0,3)
Zmiana stanu należności	20,0	5,5
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2,4)	37,2
Zmiana stanu zobowiązań	(87,2)	(91,5)
Zmiana stanu rezerw	0,6	0,1
<b>Razem</b>	<b>(65,7)</b>	<b>(49,0)</b>



## 16. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>57,8</b>	<b>12,0</b>
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	(23,0)	7,2
Zbycie	(3,7)	(6,1)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>31,1</b>	<b>13,1</b>

Przeniesienie w I kwartale 2016 roku z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nastąpiło w związku

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

## 17. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	60,5	60,5	0,0	8,1	8,1	0,0
Kredyty	60,1	60,1	0,0	7,6	7,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,4	0,4	0,0	0,5	0,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37,9	33,4	4,5	128,9	37,4	91,5
Zobowiązania handlowe	9,4	9,4	0,0	10,8	10,8	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	3,5	3,5	0,0	6,5	6,5	0,0
Depozyty najemców	12,6	12,6	0,0	9,8	9,8	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,1	0,0	2,1	88,7	0,0	88,7
VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy	0,0	0,0	0,0	84,8	0,0	84,8
Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	2,1	0,0	2,1	3,9	0,0	3,9
Zaliczki na zakup nieruchomości	2,4	0,0	2,4	2,8	0,0	2,8
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	2,9	2,9	0,0	3,1	3,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,4	0,4	0,0	0,6	0,6	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4,6	4,6	0,0	6,6	6,6	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	1,0	0,0	1,0	2,2	0,0	2,2
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>99,7</b>	<b>93,9</b>	<b>5,8</b>	<b>139,4</b>	<b>45,5</b>	<b>93,9</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	497,9	497,9	0,0	304,9	304,9	0,0
Kredyty	497,8	497,8	0,0	304,8	304,8	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe	4,5	4,5	0,0	2,9	2,9	0,0
Depozyty najemców	1,0	1,0	0,0	0,8	0,8	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3,4	3,4	0,0	2,0	2,0	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>502,4</b>	<b>502,4</b>	<b>0,0</b>	<b>307,8</b>	<b>307,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>602,1</b>	<b>596,3</b>	<b>5,8</b>	<b>447,2</b>	<b>353,3</b>	<b>93,9</b>

## 18. Struktura walutowa zadłużenia

Struktura walutowa zadłużenia	31 marca 2015 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
<b>Kredyty</b>	<b>557,9</b>	<b>312,4</b>
EUR	421,7	230,3
PLN	136,2	82,1
<b>Leasing floty samochodowej</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
PLN	0,5	0,6
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>558,4</b>	<b>313,0</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

**19. Rezerwy**

Rezerwa	31 marca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	31,2	15,5	15,7	31,1	15,5	15,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	21,3	0,0	21,3	21,3	0,0	21,3
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Świadczenia pracownicze	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	10,4	0,0	10,4	9,9	0,0	9,9
<b>Razem</b>	<b>64,3</b>	<b>16,4</b>	<b>47,9</b>	<b>63,7</b>	<b>16,4</b>	<b>47,3</b>

**20. Kapitał podstawowy**

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

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

**21. Kapitał zapasowy**

Kapitał zapasowy składa się z:

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

- ✓ Podziału zysku w kwocie 60,6 mln PLN.

**22. Kapitał z aktualizacji wyceny**

Kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

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

- ✓ Zmniejszenia stanu kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 0,7 mln PLN.

**23. Niepodzielone zyski zatrzymane**

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2015 roku w kwocie 87,6 mln PLN zwiększyły się do poziomu 97,1 mln PLN na dzień 31 marca 2016 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w I kwartale 2016 roku zysku netto w kwocie 8,2 mln PLN,

- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących w kwocie 1,4 mln PLN,
- ✓ odkupem od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 0,1 mln PLN.

**24. Pozostałe kapitały**

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

które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych w kwocie 0,1 mln PLN.

**25. Przychody z działalności operacyjnej**

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Przychody z najmu	33,6	30,3
Przychody z działalności deweloperskiej	5,4	7,1
Przychody z pozostałych działalności	1,6	0,0
Działalność hotelowa	1,6	0,0
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>40,6</b>	<b>37,4</b>

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Aktualizacja wartości należności	0,3	0,7
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	1,3	1,1
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,1	0,0
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	8,0
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,9	0,0
Pozostałe	0,1	0,4
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>2,7</b>	<b>10,2</b>

**26. Koszty działalności operacyjnej**

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	18,2	16,6
Koszty działalności deweloperskiej	4,2	5,5
Koszty pozostałych działalności	1,5	0,1
Działalność hotelowa	1,5	0,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>23,9</b>	<b>22,2</b>

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Aktualizacja wartości należności	0,8	2,6
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,8	0,3
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,0	0,2
Pozostałe	0,2	0,1
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>1,8</b>	<b>3,2</b>

**27. Koszty według rodzaju**

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Amortyzacja	0,3	0,2
Zużycie materiałów i energii	4,3	4,0
Usługi obce	11,0	9,1
Podatki i opłaty	6,1	5,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	4,2	4,4
Pozostałe koszty rodzajowe	0,1	0,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>26,0</b>	<b>23,4</b>
Koszty administracyjne	(5,0)	(5,4)
Koszty sprzedaży	(0,3)	(0,6)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(0,9)	(0,6)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja Grupy)	(0,1)	(0,1)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19,7</b>	<b>16,7</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Amortyzacja	0,0	0,1
Usługi obce	0,7	0,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,2	0,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,3	0,2
Zmiana stanu produktów	3,9	5,3
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>5,1</b>	<b>6,3</b>
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,3)
Koszty sprzedaży	(0,1)	(0,2)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,2)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>4,2</b>	<b>5,5</b>

## 28. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Przychody odsetkowe	0,4	0,7
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,3	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,1	0,6
Wycena instrumentów finansowych	0,2	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Koszty finansowania	2,4	0,0
<i>Kredyty i pożyczki</i>	2,4	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,7	0,0
Różnice kursowe	0,6	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,0
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>3,9</b>	<b>0,0</b>

<b>Działalność finansowa netto</b>	<b>(3,3)</b>	<b>0,7</b>
------------------------------------	--------------	------------

## 29. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Podatek bieżący	(0,9)	(2,3)
Podatek odroczony	(0,9)	2,8
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(1,8)</b>	<b>0,5</b>

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Zysk brutto	10,1	11,8
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(2,2)</b>
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,0	0,8
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,1)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0,2	0,0
Wynik spółek osobowych	0,0	2,0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(1,8)</b>	<b>0,5</b>

## 30. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W okresie 3 miesięcy 2016 roku nastąpił wykup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Dalmor S.A. Zysk akcjonariuszy niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują

oni odpowiednio w całym zysku netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku oraz dnia 31 marca 2015 roku.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

**31. Zysk na jedną akcję**

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	8,2	12,4
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,5
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,18 zł	0,27 zł

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Rok zakończony	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	8,2	12,0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,5
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję ( w PLN)	0,18 zł	0,26 zł

**32. Pozyccje warunkowe**

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

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

**a) Zobowiązania inwestycyjne**

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

**b) Leasing operacyjny**

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

**33. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>

**Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016 niebadane	31 marca 2015 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,5	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
<b>Razem</b>	<b>1,8</b>	<b>0,9</b>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 20 stanowią jego integralną część

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku i 31 marca 2015 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

#### 34. Pozostałe informacje

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

Kredyt oprocentowany jest: w transzy dotyczącej nabycia w oparciu o stawkę EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych w odniesieniu do kwot w EUR oraz w zakresie transzy VAT – stawkę WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększone o marżę.

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

(i) hipoteki ustanowione na prawie użytkownika wieczystego nabywanej nieruchomości,

- (ii) zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach PHN SPV 33 Sp. z o.o. ustanowiony przez udziałowca – Spółkę,
- (iii) zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach - rachunkach bankowych PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz przelew wierzytelności z tytułu umów zawartych przez PHN SPV 33 Sp. z o.o. oraz umów ubezpieczenia (w szczególności dotyczącego nabywanej nieruchomości),
- (iv) umowa podporządkowania wierzytelności (w szczególności pożyczek oraz wyemitowanych przez PHN SPV 33 Sp. z o.o. obligacji wewnątrz Grupy nabytych przez spółkę zależną od PHN S.A.)
- (v) oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji PHN SPV 33 Sp. z o. (jako kredytobiorcy) oraz Spółki (jako zastawcy).

#### 35. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 maja 2016 roku.

---

**Piotr Staroń**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

---

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

---

**Maciej Jankiewicz**  
Prezes Zarządu

---

**Grzegorz Grotek**  
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego



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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Grupa”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 140 wydzielonych biznesowo aktywów nieruchomościowych o wartości ponad 2,4 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu. Spółka ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych.

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

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

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

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

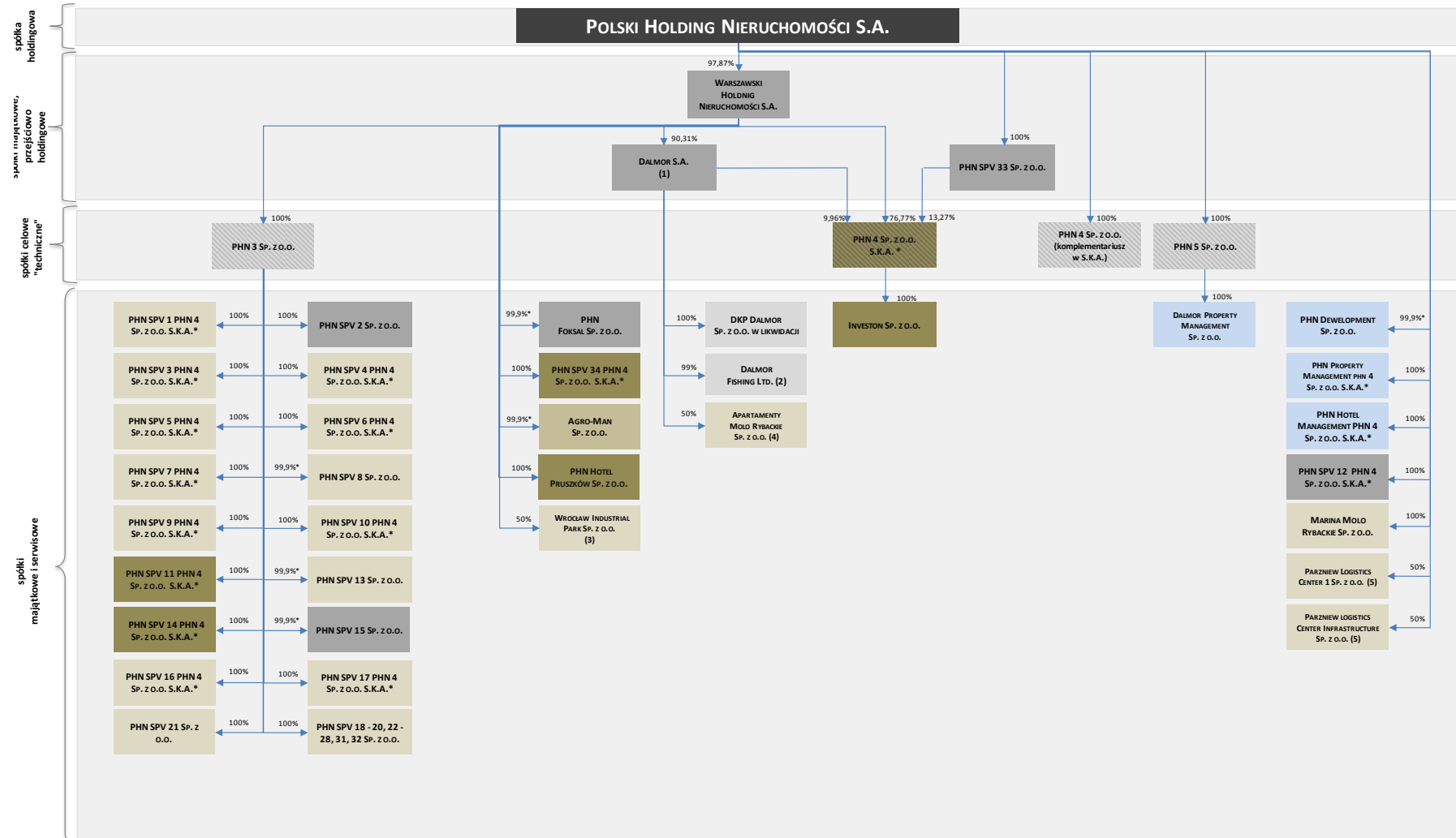
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
Co?	Gdzie?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości</li> <li>• Logistyka - tylko z międzynarodowymi portfelami</li> <li>• Handel - „szyte na miarę” dla wybranych najemców</li> <li>• Mieszkania - lokalizacje Grupy i dywersyfikacja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

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
 (Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



\* PHN 4 Sp. z o.o. - 1 udział (w sp. z o.o.) lub komplementariusz (w S.K.A.)

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

- (1) udział PHN S.A. 2,78%
- (2) 1% Alliance Trust Company LTD
- (3) JV z Segro B.V. (50%)
- (4) JV z mLocum S.A. (50%)
- (5) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane

są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa

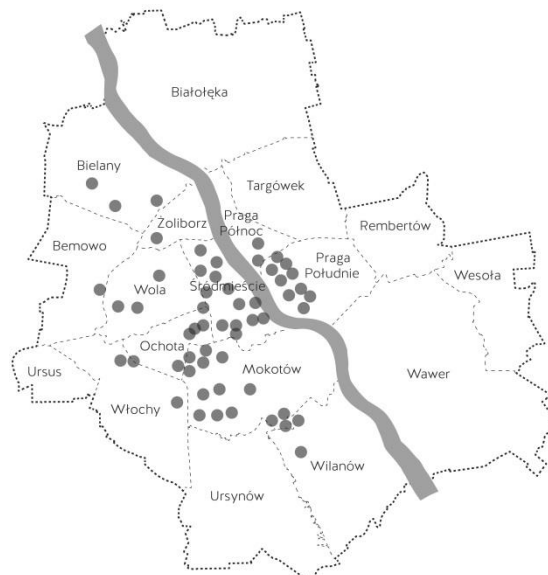
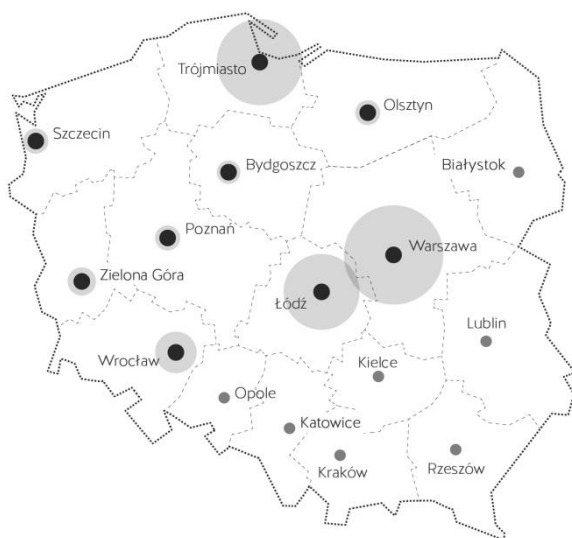
Na dzień 31 marca 2016 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 468,5 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 155,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 2 nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym (JV).

Ponadto Grupa dysponowała 19 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 115,1 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	18 nieruchomości o wartości godziwej 844,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 814,4 mln PLN i w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 29,6 mln PLN
Projekty komercyjne	12 nieruchomości o wartości godziwej 543,9 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej
Projekty realizowane z partnerem zewnętrznym (JV)	2 nieruchomości o wartości godziwej 27,8 mln PLN, w sprawozdaniu finansowym ujęte pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu realizowanym z partnerem zewnętrznym (JV)
Nieruchomości na sprzedaż	76 nieruchomości o wartości godziwej 580,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 509,5 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 57,8 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 4,1 mln PLN oraz w zapasach w wartości 3,0 mln PLN
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 215,1 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 12,7 mln PLN, w tym 3 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 11,7 mln PLN</li> <li>27 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 200,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 147,5 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,2 mln PLN oraz w zapasach w wartości 47,4 mln PLN; grupa ta składa się z 7 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 21 budynków (wydzielonych 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 0,1 mln PLN</li> </ul>

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



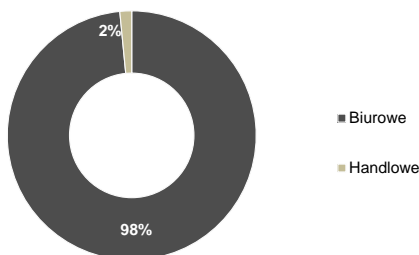
### Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 31 marca 2016 roku portfel nieruchomości Grupy wyniósł 339,8 tys. m<sup>2</sup> GLA. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku w wyniku przeprowadzonych wyburzeń budynków przy ul. Prymasa Tysiąclecia - w związku z realizowanym projektem deweloperskim – nastąpił spadek powierzchni GLA posiadanej przez Grupę.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 25,0% (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).

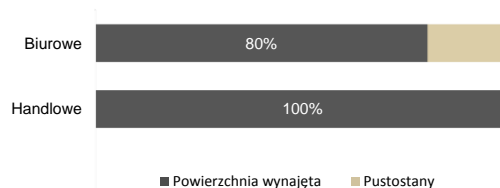
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 141,2 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 19,4%.

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



\* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

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



### Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 15,5 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 10,8 mln PLN, segment projekty komercyjne 1,3 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 3,2 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,2 mln PLN.

Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 1 915,4 mln PLN (zakupiona w dniu 30 marca 2016 roku nieruchomość położona w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku nie wygenerowała przychodów).

### Akwizycje i dezinvestycje

W dniu 30 marca 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej 409 (Alchemia II)

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku Grupa zbyła nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Filtrowej oraz część 3 nieruchomości (Łężyca, Parzniew, Podchorążych). Ponadto do dnia sporządzenia niniejszego raportu sprzedała część kolejnej nieruchomości.

## 4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

#### 4.1. Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

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

#### 4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

#### 4.3. Rynek hotelowy

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

oraz w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie. Oferta skierowana jest do małych i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność w branży budowlanej, odzieżowej, gastronomicznej oraz farmaceutycznej.

**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.

na nieruchomościach Prymasa Tysiąclecia oraz Instalatorów. Analizowane są ponadto projekty budowy mieszkań w innych lokalizacjach.

w Lipowym Przylądku. Usługi hotelowe i gastronomiczne świadczone są zarówno osobom prawnym jak i fizycznym.

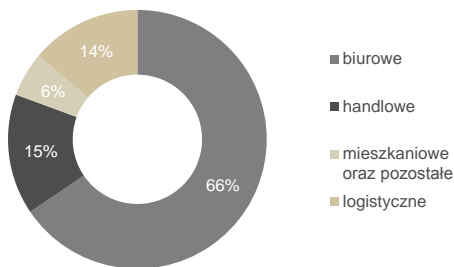
### 5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

#### Rynki zbytu

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

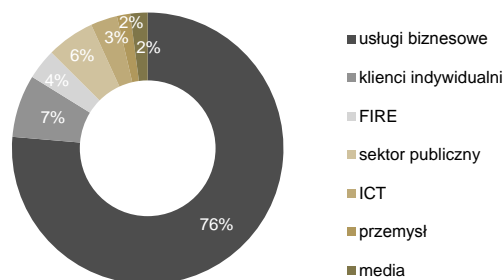
Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 marca 2016 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

**Struktura wynajętej powierzchni**  
% wynajętej powierzchni \*



\* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Struktura najemców według branży**  
% łącznej liczby najemców \*



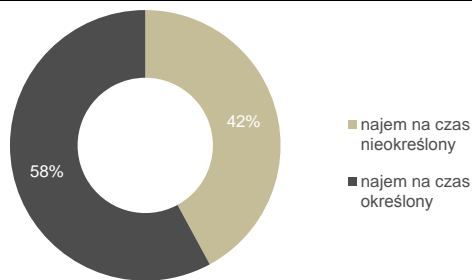
FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate  
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

\* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym



Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to blisko połowa powierzchni GLA wynajęta jest na czas

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



\* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Agencja Mienia Wojskowego, ALSTOM Power Sp. z o.o., Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych

#### Struktura odbiorców i dostawców

W I kwartale 2016 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

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

## 6. Sytuacja finansowa

W I kwartale 2016 roku rynek nieruchomości charakteryzowała duża konkurencyjność, wysoka podaż nowych powierzchni biurowych, rosnąca presja na spadek czynszów i elastyczną politykę cenową. Trudne warunki rynkowe nie wpłynęły jednak istotnie na wyniki Grupy.

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, odpis wartości firmy), wyniosła 10,7 mln PLN i była niższa o 9,4 mln PLN (47%) względem ostatniego kwartału.

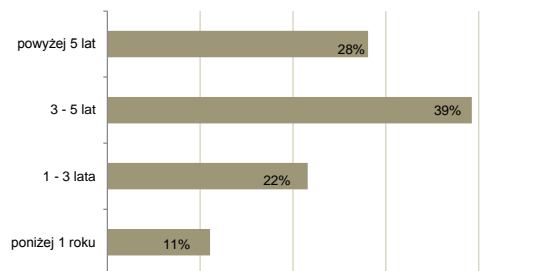
### 6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w I kwartale 2016 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:
  - ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca

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

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



Osobowych, Izba Skarbowa w Warszawie, Mars Polska Sp. z o.o., McFit Polska Sp. z o.o., Nordtechnik Sp. z o.o., Poczta Polska S.A., Stowarzyszenie Zarządzające Liceum Francuskim w Warszawie, Żabka Polska Sp. z o.o.

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

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

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty restrukturyzacji Grupy), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych oraz zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych) wyniosła 9,5 mln PLN i była niższa o 0,3 mln PLN (3%).

Na dzień 31 marca 2016 roku Grupa zatrudniała 125 osób.

2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - ✓ odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
  - ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych.
2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - ✓ sprzedaż nieruchomości (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 0,3 mln PLN w I kwartale 2016 roku),
  - ✓ zakup pracującej nieruchomości (Alchemia II w Gdańsku),

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości, | ✓ restrukturyzacja Grupy,     |
| ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,            | ✓ realizacja nowych projektów |
| ✓ poziom kosztów administracyjnych,                   | ✓ podatek dochodowy.          |

## 6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku ich wartość zwiększyła się o 289,4 mln PLN w wyniku:

- ✓ nabycia nieruchomości przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku (Alchemia II) o wartości 258,0 mln PLN,
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (3,0 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (0,2 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (2,8 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (0,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości (23,0 mln PLN),
- ✓ zmiany ich wartości (3,2 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku o kwotę 0,3 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,3 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku o 4,3 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku zmniejszyły się o 101,3 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 78,5 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia należności publicznoprawnych o 26,2 mln PLN
- ✓ zmniejszenia zapasów związanych z działalnością deweloperską w wyniku zbycia lokali (4,2 mln PLN) częściowo skompensowanych poniesieniem nakładów,
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową projektów deweloperskich (0,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych (4,3 mln PLN).
- ✓ zwiększenia poziomu przedpłat o 5,2 mln PLN, głównie w wyniku zapłaty z góry opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów za okres II – IV kwartał 2016 roku częściowo skompensowanych rozliczeniem zaliczek na zakup nieruchomości,

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku zwiększyła się o 9,1 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (8,2 mln PLN),
- ✓ zmiany struktury własnościowej (1,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,5 mln PLN),
- ✓ odkupu akcji od akcjonariuszy niekontrolujących (0,1 mln PLN)

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2016 roku zwiększył się o 199,4 mln PLN w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (193,0 mln PLN),
- ✓ zwiększeniem poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (1,6 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 39,1 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy 84,8 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek na zakup nieruchomości inwestycyjnych (0,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań inwestycyjnych (3,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (1,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia pozostałych zobowiązań krótkoterminowych (2,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (52,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia depozytów najemców (2,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (0,6 mln PLN).

### 6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W I kwartale 2016 roku Grupa wypracowała zysk netto na poziomie 8,3 mln PLN, o 25,4 mln PLN wyższym niż w IV kwartale 2015 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ niższego wyniku z najmu o 1,4 mln PLN, głównie w efekcie wyjścia najemców, niższych stawek czynszów oraz wyższych kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 3,3 mln PLN, głównie w efekcie sprzedaży ostatnich mieszkań zakończonego projektu Parzniew II oraz wystąpienia w IV kwartale zdarzeń jednorazowych (rozwiązanie rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 2,9 mln PLN),
- ✓ niższego wyniku z pozostałej działalności o 0,5 mln PLN głównie w efekcie tzw. niskiego sezonu hotelowego,
- ✓ niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży głównie w efekcie wyższych w IV kwartale 2015 roku kosztów wynagrodzeń,
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w I kwartale 2016 roku wyższy o 84,0 mln PLN w stosunku do IV kwartału 2015 roku) oraz niższego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 6,3 mln PLN,
- ✓ niższego o 4,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie wystąpienia w IV kwartale 2015 roku większego wpływu zdarzeń jednorazowych o 3,7 mln PLN,
- ✓ wyższym wynikiem z działalności finansowej o 1,2 mln PLN głównie w efekcie wyceny pochodnych instrumentów finansowych,
- ✓ niższym wpływem podatku dochodowego o 49,7 mln PLN, głównie w efekcie rozwiązania w IV kwartale 2015 roku rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z alokacją nieruchomości do spółek celowych w kwocie 36,0 mln PLN.

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2016	4Q 2015	1Q 2015
Przychody ze sprzedaży	40,6	44,5	37,4
Koszty działalności	(23,9)	(22,6)	(22,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>16,7</b>	<b>21,9</b>	<b>15,2</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,2)	(13,1)	(7,5)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>3,0</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,1)</i>	<i>(10,1)</i>	<i>(7,4)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>	<b>7,7</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,8	(74,9)	(3,8)
Pozostałe przychody	2,7	12,6	10,2
Pozostałe koszty	(1,8)	(7,0)	(3,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>13,2</b>	<b>(60,5)</b>	<b>10,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,8)	74,9	3,8
Amortyzacja	0,3	0,3	0,2
Odpis wartości firmy	0,0	4,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,4	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>10,7</b>	<b>20,1</b>	<b>14,9</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	(2,9)	(0,2)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,1	3,0	0,1
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,5	0,2
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	0,0	(8,0)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,3)	(10,9)	(1,1)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>9,5</b>	<b>9,8</b>	<b>5,9</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2016	4Q 2015	1Q 2015
Przychody ze sprzedaży	33,6	34,5	30,3
Koszty działalności	(18,2)	(17,7)	(16,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>15,4</b>	<b>16,8</b>	<b>13,7</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,2)	(9,0)	(5,8)
<i>w tym koszty typu one – off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>3,0</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(5,1)</i>	<i>(6,0)</i>	<i>(5,7)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>10,2</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,8	(74,9)	(3,8)
Pozostałe przychody	2,7	12,6	10,1
Pozostałe koszty	(1,8)	(5,9)	(3,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>13,9</b>	<b>(60,4)</b>	<b>11,0</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,8)	74,9	3,8
Amortyzacja	0,2	0,3	0,2
Odpis wartości firmy	0,0	4,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>11,3</b>	<b>19,8</b>	<b>15,0</b>
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,1	3,0	0,1
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,2
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	0,0	(8,0)
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,3)	(10,9)	(1,1)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>10,1</b>	<b>11,9</b>	<b>6,2</b>

Ze względu na wyjście najemców oraz niższe stawki czynszów przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2016 roku spadły o 0,9 mln PLN (2,6%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła wyższe o 0,5 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie ze względu na zwiększenie opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Ze względu na

zmniejszenie o 3,8 mln PLN kosztów administracyjnych i sprzedaży wynik netto ze sprzedaży wzrósł o 2,4 mln PLN kw/kw oraz 2,3 mln PLN r/r. EBITDA w segmencie najem wyniosła 11,3 mln PLN i była niższa o 8,5 mln PLN kw/kw oraz 3,7 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 10,1 mln PLN i była niższa o 1,8 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 3,9 mln PLN r/r.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q 2016	4Q 2015	1Q 2015
Przychody ze sprzedaży	5,4	8,0	7,1
Koszty działalności	(4,2)	(3,5)	(5,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>1,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,9)	(0,8)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,8</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,1
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>
<b>EBITDA</b>	<b>0,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	(2,9)	(0,2)
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,7</b>

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w I kwartale 2016 roku wyniósł 1,2 mln PLN i był niższy o 3,3 mln PLN kw/kw oraz wyższy o 0,4 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA w I kwartale 2016 roku była równa EBITDA i wyniosła 0,3 mln PLN. Była ona wyższa o 0,6 mln PLN kw/kw oraz niższa o 0,4 mln PLN r/r. Niższe przychody i koszty ze sprzedaży skorygowane o zdarzenia jednorazowe są

przede wszystkim efektem sprzedaży ostatnich lokali zakończonego projektu Parzniew II.

Grupa na dzień 31 marca 2016 roku posiadała 29 wybudowanych lokali, w tym 20 lokali zakontraktowanych. W I kwartale 2016 roku Grupa zawarła 14 przedwstępnych umów sprzedaży lokali (4Q 2015: 14 lokali, 1Q 2015: 21 lokali).

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q 2016	4Q 2015	1Q 2015
Przychody ze sprzedaży	1,6	2,0	0,0
Koszty działalności	(1,5)	(1,4)	(0,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,1)</b>
Pozostałe koszty	0,0	(0,4)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,1)</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,4	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,1)</b>

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

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2016	4Q 2015	1Q 2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(2,2)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(0,9)</b>
Pozostałe koszty	0,0	(0,7)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,9)</b>
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,5	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(0,9)</b>

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

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

#### 6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2016 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 56,7 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 9,5 mln PLN,
- ✓ zapłaty 84,8 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ zapłaty 58,5 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji nabycia nieruchomości Alchemia II,
- ✓ zapłaty z góry 7,3 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II-IV kwartału 2016 roku,
- ✓ zapłaty 1,3 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ poniesienia 0,1 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem restrukturyzacji i reorganizacji,
- ✓ otrzymania zwrotu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi w kwocie 78,1 mln PLN,
- ✓ wypracowania 2,2 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zmniejszenia stanu zapasów i należności,

- ✓ zwiększenia o 5,5 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2016 roku w kwocie 263,9 mln PLN wynikały z nabycia nieruchomości Alchemia II w kwocie 258,0 mln PLN, poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 9,9 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,7 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,3 mln PLN.

Grupa wygenerowała w I kwartale 2016 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 242,1 mln PLN w wyniku wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 248,9 mln PLN (w tym kredytu na zakup nieruchomości Alchemia II w kwocie 237,2 mln PLN) częściowo skompensowanych spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 6,6 mln PLN, spłatą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,1 mln PLN oraz odkupem akcji w kwocie 0,1 mln PLN.

## 7. Wskaźniki według EPRA

### Wynik według EPRA\*

Wskaźnik wynik według EPRA przedstawia informacje istotne z punktu widzenia akcjonariuszy na temat operacyjnej aktywności generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu Grupy.

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016	31 marca 2015
<b>Wynik netto segmentu najem*</b>	<b>9,5</b>	<b>13,1</b>
Korekty	(2,2)	3,1
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	(2,8)	3,8
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,5	(0,7)
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>7,3</b>	<b>16,2</b>
Korekty	(1,4)	(9,4)
<i>Koszty typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	(0,1)	(0,1)
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,0	0,2
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	(1,3)	(1,1)
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(0,3)	(0,1)
<i>Zwrot podatku PCC</i>	0,0	(8,0)
<i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i>	0,0	(0,6)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,3	0,3
<b>Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>5,9</b>	<b>6,8</b>

\* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w Q1 2016: 13,9 mln PLN, Q1 2015: 11,0 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej Q1 2016: -3,3 mln PLN, Q1 2015: 0,7 mln PLN,

podatku dochodowego Q1 2016: -1,3 mln PLN, Q1 2015: 1,2 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych Q1 2015: 0,2 mln PLN, Q1 2015: 0,2 mln PLN.

### EPRA NIY

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

bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

### EPRA NIY

	2016*	2015
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	2 304,8	2 015,4
Grunty, komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji, nowo nabyta nieruchomość niegenerująca jeszcze wyniku	(648,8)	(395,9)
<b>Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu</b>	<b>1 656,0</b>	<b>1 619,5</b>
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	61,6	60,1
Korekty	(9,2)	(5,9)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,5)	(0,2)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	0,3	(0,1)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, nieruchomości sprzedane, przeniesione do zapasów i rzeczowych aktywów trwałych</i>	(0,7)	(2,9)
<i>Wyłączenie przychodów rozliczanych w czasie</i>	(11,5)	(5,5)
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	3,2	2,8
<b>Wynik z najmu według EPRA</b>	<b>52,4</b>	<b>54,2</b>
Szacowane koszty transakcyjne (1%)	16,6	16,2
<b>EPRA NIY</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,4%</b>

\*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich czterokrotności na podstawie danych za I kwartał 2016 roku.



## EPRA NAV i EPRA NNAV

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie. Wskaźnik EPRA NNAV ma z kolei na celu skorygowanie EPRA NAV i NNAV

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

	31 marca 2016	31 grudnia 2015
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 959,0	1 949,8
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	25,2	20,4
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 984,2</b>	<b>1 970,2</b>
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	6,0	6,9
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 990,2</b>	<b>1 977,1</b>

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

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

## 8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

### Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p><b>Domaniewska Office HUB</b> (Warszawa)</p> <p>Na koniec I kwartału 2016 r. poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 72%. Obecnie finalizowana jest komercjalizacja biurowca i trwają zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>	<p><b>Wrocław Industrial Park</b> (Wrocław)</p> <p>W ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo logistycznego. Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Do tej pory zakończony został I etap ok. 19 500 m<sup>2</sup>, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m<sup>2</sup>. Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>Parzniew Logistic Center</b> (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z partnerem JV - amerykańską grupą Hillwood - liderem na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. Docelowa wielkość parku logistycznego w Parzniewie k. Pruszkowa wyniesie około 95.000 m<sup>2</sup> GLA w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie około 56.000 m<sup>2</sup> GLA.</p>	<p><b>Molo Rybackie</b> (Gdynia)</p> <p>W 2014 roku została zawarta umowa JV z mLocum, dotycząca realizacji pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Mola Rybackiego w Gdyni. Trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 10 000 m<sup>2</sup> PUM. W I kwartale 2016 roku wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie zabudowy Mola Rybackiego. Dodatkowo rozpoczęto prace nad optymalną koncepcją zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego i biurowego tej nieruchomości, a także mariną jachtową sąsiadującą z inwestycją Yacht Park.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Prymasa Tysiąclecia</b> (Warszawa)</p> <p>Projekt zakłada stworzenie przyjaznej przestrzeni o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług na terenie osiedla. W lipcu 2015 roku podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe. Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 435 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 22 500 m<sup>2</sup> w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 500 m<sup>2</sup>. Wstępna koncepcja budynku biurowego obejmuje powierzchnię GLA o wielkości 14 900 m<sup>2</sup>. Złożono wniosek do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu części mieszkaniowej. Obecnie trwają prace rozbiórkowe istniejących naniesień.</p>	<p><b>Stawki 2 (Intraco City)</b> (Warszawa)</p> <p>W 2015 roku została przyjęta koncepcja architektoniczna programu inwestycyjnego. 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>.</p>

## Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

### 7. Projekty w przygotowaniu

#### Świętokrzyska 36 (City Tower) (Warszawa)

W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A. Lokalizacja stacji metra w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją. W III kwartale 2015 roku złożono wniosek o uzyskanie decyzji o Pozwoleniu na Budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwalającą na rozbiórkę budynku istniejącego. Uzyskanie decyzji o Pozwoleniu na Budowę planowane jest na III kwartał 2016 roku.

### 9. Projekty w przygotowaniu

#### Lewandów Retail Hub (Warszawa)

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

### 11. Projekty w przygotowaniu

#### Instalatorów 7C (Warszawa)

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

### 13. Projekty planowane

#### Retkinia (Łódź)

W pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane i przekazano do użytkowania najemcy pierwszy market spożywczy. 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 000m<sup>2</sup> Ponadto prowadzone są prace pre-deweloperskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia) w celu zwiększenia efektywności projektu poprzez optymalne wykorzystanie arealu nieruchomości.

### 15. Projekty planowane

#### Wilanów (Warszawa)

Projekt zakłada realizację osiedla nowoczesnych budynków mieszkaniowych w miejsce istniejącego osiedla budynków mieszkalnych z lat 80 ubiegłego wieku. Wykonano Studium Optymalnego Zagospodarowania terenu zakładającego wymianę istniejącej zabudowy na nową. Analizy wskazują na możliwość zbudowania ok. 859 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni 46 400 m<sup>2</sup> oraz pasażu handlowego o powierzchni 5 700 m<sup>2</sup>. Złożono wniosek do Prezydenta m.st. Warszawy o zmianę MPZP dla przedmiotowego terenu w celu włączenia ich działki w procedurę zmiany MPZP.

### 8. Projekty w przygotowaniu

#### Wilanowska (Warszawa)

Na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 m<sup>2</sup>. Grupa podpisała umowę franczyzy z Global Hospitality Licensing („Marriott International”). Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Obecnie trwają prace analityczne zmierzające do optymalnego wykorzystania potencjału nieruchomości.

### 10. Projekty w przygotowaniu

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

Na nieruchomości „Lewandów mieszkaniowy”, dzielnica Białołęka, na działkach – o powierzchni ok. 39 600 m<sup>2</sup>, Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 32 000 m<sup>2</sup> (ok. 530 mieszkań) w trzech etapach. Przeprowadzono postępowanie przetargowe w wyniku, którego wyłoniono pracownię architektoniczną. W toku są przygotowania do inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji projektów na nieruchomości.

### 12. Projekty w przygotowaniu

#### Projekt magazynowy

W 2015 roku Grupa przeprowadziła proces pozyskania partnera do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha, należących do portfela Grupy. W 2016 roku Grupa planuje stopniowe przygotowanie nieruchomości do realizacji pierwszych etapów magazynowych projektów deweloperskich.

### 14. Projekty planowane

#### Bartycka (Warszawa)

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

### 16. Projekty planowane

#### Jana Pawła II 34 (Warszawa)

Przeprowadzono konkurs na wstępną koncepcję architektoniczno-urbanistyczną zabudowy i zagospodarowania terenu budynkiem mieszkalnym z funkcją usługową. Zwycięski Projekt zakłada wybudowanie 97 mieszkań o łącznej powierzchni około 4.000 m<sup>2</sup> PUM.

## 9. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 3 miesięcy 2016 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

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

Na dzień 31 marca 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

## 11. Pozostałe informacje

### 11.1. Dywidendy

W dniu 10 maja 2016 roku w Raporcie bieżącym nr 11/2016 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku w kwocie 48 481 893,58 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 19 623 553,74 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,42 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 28 858 339,84 PLN na kapitał zapasowy.

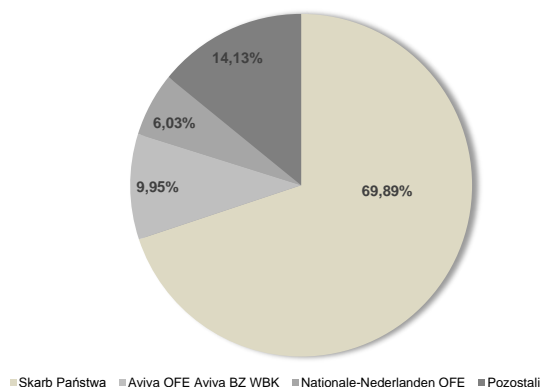
Ponadto Zarząd Spółki proponuje, aby dzień ustalenia prawa do

dywidendy został wyznaczony na dzień 17 sierpnia 2016 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 24 sierpnia 2016 roku.

Ostateczna decyzja dotycząca podziału zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie PHN S.A., które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało jeszcze zwołane.

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

**Struktura akcjonariatu**  
na dzień przekazania niniejszego i poprzedniego raportu



### 11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 6 maja 2016 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 11 marca 2016 roku do dnia 6 maja 2016 roku

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

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

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

na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A. zabezpieczenia opisane w nocie 34 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2016 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

### C. Kwartalna informacja finansowa

#### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2016 roku

	31 marca 2016	31 grudnia 2015
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,9	1,0
Wartości niematerialne	0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,5	0,6
Udziały w jednostkach zależnych	1 669,4	1 661,2
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	245,4	242,3
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>1 916,3</b>	<b>1 905,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	5,7	7,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4,5	3,6
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 926,5</b>	<b>1 916,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(5,5)	(6,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	(0,4)	(0,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,5)	(0,5)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(7,3)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1,5)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,3)	(0,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(8,9)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>1 918,2</b>	<b>1 907,7</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	46,7	46,7
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 751,9	1 751,9
Pozostałe kapitały zapasowe	60,6	60,6
Niepodzielone zyski zatrzymane	58,9	48,5
Pozostałe kapitały	0,1	0,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 918,2</b>	<b>1 907,7</b>



**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
 za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016	31 marca 2015
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	7,1	6,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(6,4)	(4,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	8,1	13,5
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>8,8</b>	<b>14,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(0,9)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7,7</b>	<b>13,9</b>
Przychody finansowe	3,1	2,5
Koszty finansowe	(0,0)	(0,3)
<b>Strata netto z działalności finansowej</b>	<b>3,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>10,8</b>	<b>16,1</b>
Podatek dochodowy	(0,4)	(0,6)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>10,4</b>	<b>15,5</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>10,4</b>	<b>15,5</b>
podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	0,22 zł	0,33 zł

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
 za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	46,7	1 751,9	60,6	48,5		1 907,7
Zysk netto za okres				10,4		10,4
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				10,4		10,4
Emisja akcji					0,1	0,1
<b>Stan na 31 marca 2016 roku</b>	<b>46,7</b>	<b>1 751,9</b>	<b>60,6</b>	<b>58,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1 918,2</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>46,5</b>	<b>1 746,3</b>	<b>0,5</b>	<b>120,8</b>		<b>1 914,1</b>
Zysk netto za okres				15,5		15,5
Całkowite dochody ogółem za okres				15,5		15,5
Emisja akcji					2,0	2,0
<b>Stan na 31 marca 2015 roku</b>	<b>46,5</b>	<b>1 746,3</b>	<b>0,5</b>	<b>136,3</b>	<b>2,0</b>	<b>1 931,6</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
 za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2016 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2016	31 marca 2015
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>10,8</b>	<b>16,1</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(16,8)</b>
Amortyzacja	0,1	0,0
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(8,1)	(13,5)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(3,1)	(2,5)
Koszty finansowania	0,0	0,3
Zmiana kapitału obrotowego	1,3	(1,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>29,8</b>	<b>127,4</b>
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	127,4
Instrumenty finansowe	29,8	0,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(2,3)</b>
Pożyczki	(0,2)	(2,3)
Instrumenty finansowe	(29,6)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,0</b>	<b>125,1</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wypływy razem</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(119,4)</b>
Pożyczki	0,0	(119,4)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	0,0
<b>Środki pieniężne netto na działalności finansowej</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(119,4)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>0,9</b>	<b>5,0</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>0,9</b>	<b>5,0</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 maja 2016 roku.

**Piotr Staroń**  
 Członek Zarządu ds. Finansowych

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

**Maciej Jankiewicz**  
 Prezes Zarządu