



**Grupa Kapitałowa  
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

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

**Wybrane dane finansowe**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2019	31 marca 2018	31 marca 2019	31 marca 2018
I. Przychody operacyjne	43,1	40,4	10,0	9,4
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19,9	17,1	4,6	4,0
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	15,5	15,0	3,6	3,5
IV. Zysk (strata) netto	12,7	12,7	3,0	3,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	26,4	7,0	6,1	1,6
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(22,2)	(2,2)	(5,2)	(0,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(17,6)	(7,5)	(4,1)	(1,7)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(13,4)	(2,7)	(3,1)	(0,6)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
IX. Aktywa	3 090,9	2 783,5	718,6	647,1
X. Zobowiązania długoterminowe	669,9	420,0	155,7	97,6
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	360,3	315,5	83,8	73,3
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 033,6	2 021,0	472,8	469,9
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 828 876	46 828 876	46 828 876	46 828 876
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,27	1,02	0,06	0,24
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	43,43	43,16	10,10	10,03

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2019	31 marca 2018	31 marca 2019	31 marca 2018
I. Przychody operacyjne	9,5	9,6	2,2	2,2
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9,9	3,6	2,3	0,8
III. Zysk (strata) brutto	12,1	6,1	2,8	1,4
IV. Zysk (strata) netto	11,6	5,6	2,7	1,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,9)	(0,4)	(0,7)	(0,1)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9,8	4,4	2,3	1,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,2)	0,0	0,0	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	6,7	4,0	1,6	0,9
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2019	31 grudnia 2018	31 marca 2019	31 grudnia 2018
IX. Aktywa	1 986,6	1 976,3	461,9	459,5
X. Zobowiązania długoterminowe	1,6	1,4	0,4	0,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	35,4	36,9	8,2	8,6
XII. Kapitał własny	1 949,6	1 938,0	453,3	450,6
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 828 876	46 828 876	46 828 876	46 828 876
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,25	0,68	0,06	0,16
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,63	41,39	9,68	9,62

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2019 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2019 roku: 4,3013 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 2019 roku do 31 marca 2019 roku: 4,2978 PLN/EUR

**Spis treści**

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**Spis treści**

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

---

5.	Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej .....	28
5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk .....	28
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	29
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	30
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	32
5.5	Wskaźniki według EPRA .....	32
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	33
7.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	35
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	35
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami .....	35
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji .....	35
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe .....	35
10.	Pozostałe informacje .....	36
10.1	Dywidendy .....	36
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu .....	36
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	36
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	36
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	36
<b>C.</b>	<b>Kwartalna informacja finansowa .....</b>	<b>38</b>
	<b>Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>38</b>
	<b>Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....</b>	<b>39</b>
	<b>Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....</b>	<b>39</b>
	<b>Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>40</b>
<b>D.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu .....</b>	<b>41</b>

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku

	Nota	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 603,4	2 320,7
Rzeczowe aktywa trwałe	8	61,5	56,4
Wartości niematerialne		0,7	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	13,9	12,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		55,2	53,6
Długoterminowe aktywa finansowe	10	40,1	39,8
Pozostałe aktywa trwałe	11	12,0	13,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 786,8</b>	<b>2 497,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	162,3	131,6
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	40,5	40,1
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,4	0,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	100,9	114,3
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>304,1</b>	<b>286,4</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 090,9</b>	<b>2 783,5</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	(44,6)	(47,2)
Krótkoterminowe kredyty	16	(149,1)	(149,5)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(16,8)	(0,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(95,0)	(63,9)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,3)	(0,8)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(54,5)	(54,0)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(360,3)</b>	<b>(315,5)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe kredyty	16	(375,6)	(378,6)
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	(250,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(25,3)	(22,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(3,0)	(2,6)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(669,9)</b>	<b>(420,0)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(1 030,2)</b>	<b>(735,5)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 060,7</b>	<b>2 048,0</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 860,0	1 860,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,0	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	123,8	111,2
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>2 033,6</b>	<b>2 021,0</b>
Udziały niekontrolujące		27,1	27,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 060,7</b>	<b>2 048,0</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z najmu	24	41,6	38,6
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(16,8)	(18,0)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>24,8</b>	<b>20,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,0	0,0
Koszty działalności deweloperskiej	25	0,0	0,0
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Przychody z pozostałej działalności	24	1,5	1,8
Koszty pozostałej działalności	25	(1,5)	(1,3)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(0,0)</b>	<b>0,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(8,9)	(7,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	1,5	2,5
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,0	0,0
Pozostałe przychody	24	4,8	1,4
Pozostałe koszty	25	(2,3)	(0,2)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>19,9</b>	<b>17,1</b>
Przychody finansowe	27	2,2	0,4
Koszty finansowe	27	(7,6)	(3,5)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(5,4)</b>	<b>(3,1)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		1,0	1,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>15,5</b>	<b>15,0</b>
Podatek dochodowy	28	(2,8)	(2,3)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>12,7</b>	<b>12,7</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>12,7</b>	<b>12,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>			
Instrumenty zabezpieczające		0,0	(0,1)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>12,7</b>	<b>12,6</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,6	12,6
akcjonariuszom niekontrolującym		0,1	0,1
<b>Całkowite dochody przypadające</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,6	12,5
akcjonariuszom niekontrolującym		0,1	0,1
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	0,27 PLN	0,27 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,27 PLN	0,27 PLN

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	46,8	1 860,0	3,0	111,2	<b>2 021,0</b>	27,0	<b>2 048,0</b>
Zysk netto za okres				12,6	<b>12,6</b>	0,1	<b>12,7</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>	0,0	0,0	0,0	12,6	<b>12,6</b>	0,1	<b>12,7</b>
<b>Stan na 31 marca 2019 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 860,0</b>	<b>3,0</b>	<b>123,8</b>	<b>2 033,6</b>	<b>27,1</b>	<b>2 060,7</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>	46,8	1 847,0	3,3	88,7	1 985,8	27,5	<b>2 013,3</b>
Zysk netto za okres				12,6	12,6	0,1	<b>12,7</b>
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające			(0,1)		(0,1)		<b>(0,1)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>	0,0	0,0	(0,1)	12,6	12,5	0,1	<b>12,6</b>
<b>Stan na 31 marca 2018 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 847,0</b>	<b>3,2</b>	<b>101,3</b>	<b>1 998,3</b>	<b>27,6</b>	<b>2 025,9</b>

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



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>15,5</b>	<b>15,0</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>			
Amortyzacja		0,4	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji		2,6	1,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(1,7)	(2,5)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		(4,3)	(0,6)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(1,0)	(1,0)
Różnice kursowe netto		(0,3)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,1)	(0,2)
Koszty finansowania		5,8	2,9
Zmiana kapitału obrotowego	14	11,7	(7,2)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,2)	(1,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>26,4</b>	<b>7,0</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>0,1</b>	<b>9,5</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,0	9,3
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,1	0,2
<b>Wypływy razem</b>		<b>(22,3)</b>	<b>(11,7)</b>
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(21,9)	(10,4)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,4)	(1,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(22,2)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Kredyty		0,0	0,0
<b>Wypływy razem</b>		<b>(17,6)</b>	<b>(7,5)</b>
Kredyty		(4,4)	(7,5)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(8,4)	0,0
Koszty finansowania		(4,8)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(17,6)</b>	<b>(7,5)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(13,4)</b>	<b>(2,7)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(13,4)	(2,7)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>114,3</b>	<b>104,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu,</b> <b>w tym:</b>		<b>100,9</b>	<b>101,4</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		35,5	0,0

## Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne o Spółce

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

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 139 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,5 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2019 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 49 podmiotów. Struktura Grupy została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 marca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i dnia 31 marca 2018 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

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

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

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

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie zmian standardów i interpretacji MSSF, które nie weszły w życie od dnia 1 stycznia 2019 roku.

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.

Od 1 stycznia 2019 roku, Grupa zastosowała wymogi nowego standardu MSSF 16, dotyczące ujmowania, wyceny i prezentacji umów leasingowych.

### 3.1 Zastosowanie MSSF 16 Leasing

MSSF 16 „Leasing” został wydany przez RMSR w dniu 13 stycznia 2016 roku. Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za zapłatę. Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które jest ujmowane w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Grupa zastosowała MSSF 16 z wykorzystaniem podejścia zmodyfikowanego retrospektywnie, ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcenia okresu porównawczego.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wartość zysków zatrzymanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów Grupa zastosowała pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnych cechach. W zależności od długości obowiązywania umowy leasingu Grupa stosuje stopę dyskonta z przedziału 3,5% - 3,75%.

Wpływ zastosowania standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy 2019 roku został zaprezentowany poniżej:

<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Wpływ MSSF 16</b>	<b>01.01.2019</b>
<b>Aktywa trwale, w tym:</b>	<b>2 497,1</b>	<b>254,1</b>	<b>2 751,2</b>
Nieruchomości inwestycyjne	2 320,7	249,0	2 569,7
Rzeczowe aktywa trwale	56,4	5,1	61,5
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>286,4</b>	<b>11,5</b>	<b>297,9</b>
Zapasy związane z działalnością deweloperską	131,6	11,5	143,1
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 783,5</b>	<b>265,5</b>	<b>3 049,0</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>315,5</b>	<b>12,1</b>	<b>327,6</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,1	12,1	12,2
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>420,0</b>	<b>253,4</b>	<b>673,4</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,1	253,4	253,5,0
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 783,5</b>	<b>265,5</b>	<b>3 049,0</b>

### 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zasad rachunkowości wynikających z wdrożenia nowego standardu MSSF 16 Leasing.

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 2018 roku.

### 5. Sezonowość działalności

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

### 6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

✓ wynajem powierzchni biurowej, handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,

✓ działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,

✓ pozostała działalność – działalność hotelowa, usługi zarządcze i doradcze.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie do alokacji zasobów w oparciu o analizę działalności operacyjnej

w podziale na wskazane powyżej segmenty operacyjne. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

**Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku i na dzień 31 marca 2019 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	41,6	0,0	1,5		<b>43,1</b>
Koszty działalności	(16,8)	0,0	(1,5)		<b>(18,3)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>24,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(0,7)	0,0	(2,2)	<b>(8,9)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,5				<b>1,5</b>
Pozostałe przychody	4,8				<b>4,8</b>
Pozostałe koszty	(2,1)	(0,2)		(0,0)	<b>(2,3)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>23,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,2)</b>	<b>19,9</b>
Przychody finansowe	1,6			0,6	<b>2,2</b>
Koszty finansowe	(7,1)			(0,5)	<b>(7,6)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				1,0	<b>1,0</b>
Podatek dochodowy	(2,6)	0,2		(0,4)	<b>(2,8)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>14,9</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,5)</b>	<b>12,7</b>
Aktywa segmentu	2 784,0	211,3	29,1	66,5	<b>3 090,9</b>
Zobowiązania segmentu	859,5	132,5	1,2	37,0	<b>1 030,2</b>
Nakłady inwestycyjne	26,2				<b>26,2</b>
Amortyzacja	0,1		0,1	0,2	<b>0,4</b>

**Analiza segmentowa za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku**

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	38,6		1,8		<b>40,4</b>
Koszty działalności	(18,0)		(1,3)		<b>(19,3)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>20,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>21,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(0,5)		(1,5)	<b>(7,7)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2,5				<b>2,5</b>
Pozostałe przychody	1,0	0,1		0,3	<b>1,4</b>
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,0)	0,00	(0,0)	<b>(0,2)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>18,2</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,5</b>	<b>(1,2)</b>	<b>17,1</b>
Przychody finansowe				0,4	<b>0,4</b>
Koszty finansowe				(3,5)	<b>(3,5)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				1,0	<b>1,0</b>
Podatek dochodowy				(2,3)	<b>(2,3)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>18,2</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,5</b>	<b>(5,6)</b>	<b>12,7</b>
Aktywa segmentu	2 515,4	181,2	29,1	57,8	<b>2 783,5</b>
Zobowiązania segmentu	597,6	98,5	1,1	38,3	<b>735,5</b>
Nakłady inwestycyjne	33,6		0,1		<b>33,7</b>
Amortyzacja	0,4		0,4	0,6	<b>1,4</b>

## 7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 320,7</b>	<b>2 270,2</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	249,0	0,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	19,5	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	6,7	9,3
Rozliczenie kosztów aranżacji	(2,6)	(1,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,7	6,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z leasingu	4,1	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	4,3	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 603,4</b>	<b>2 284,3</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	41,6	38,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(16,8)	(18,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,7	6,4
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>9,3</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0,0</i>	<i>(9,3)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>26,5</b>	<b>27,0</b>

## Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 3M 2019: 3,1 mln PLN, 3M 2018: 7,6 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 3M 2019 roku: 3,6 mln PLN, w 3M 2018 roku: 1,7 mln PLN.

## Zakup nieruchomości

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa nabyła nieruchomość inwestycyjną w Parzniewie.

## Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny

W okresie 3 miesięcy 2019 uprawomocniło się postanowienie Ministra Infrastruktury i Budownictwa stwierdzające nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Kazimierzowskiej 14 w Warszawie. Nieruchomość tę Grupa ujęła w aktywach bilansu. Efekt przekwalifikowania Grupa odniosła w pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 4,3 mln PLN.

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>56,4</b>	<b>47,4</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	5,1	0,0
Nabycie	0,4	1,3
Amortyzacja	(0,4)	(0,3)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,0	0,5
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>61,5</b>	<b>48,9</b>

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2019 roku wyniosła: 50,6 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła: 45,6 mln PLN.

## 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>12,9</b>	<b>5,7</b>
Udział w zyskach	1,0	1,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>13,9</b>	<b>6,7</b>

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia

31 marca 2019 roku i na dzień 31 marca 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	4,0	(0,5)	4,5	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	186,0	27,8	158,2	4,0	2,0	1,0
<b>Razem</b>	<b>190,0</b>	<b>27,3</b>	<b>162,7</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 marca 2019 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 1,5 mln PLN) oraz

udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 38,6 mln PLN (31 grudnia 2018 roku: 38,3 mln PLN).

## 11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 marca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	11,3	12,1
Kaucje przekazane	0,3	0,3
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,2	0,3
Pozostałe	0,2	0,3
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>

## 12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Grunty	60,6	60,6
Produkcja w toku	85,0	70,8
Wyroby gotowe	0,2	0,2
Prawo do użytkowania składników aktywów - grunty	16,5	0,0
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>162,3</b>	<b>131,6</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>131,6</b>	<b>78,8</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	11,5	0,0
Nakłady na budowę	14,2	6,6
Zmiana opłaty leasingowej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów	5,0	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>162,3</b>	<b>85,4</b>

### 13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	<b>40,5</b>	16,7	23,8	<b>40,1</b>	17,2	22,9
Należności handlowe	<b>14,0</b>	14,0	0,0	<b>10,7</b>	10,7	0,0
Należności publicznoprawne	<b>10,6</b>	0,0	10,6	<b>10,2</b>	0,0	10,2
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	<b>6,3</b>	0,0	6,3	<b>6,3</b>	0,0	6,3
Pozostałe należności publicznoprawne	<b>4,3</b>	0,0	4,3	<b>3,9</b>	0,0	3,9
Przedpłaty	<b>9,9</b>	0,0	9,9	<b>10,1</b>	0,0	10,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<b>3,3</b>	0,0	3,3	<b>2,6</b>	0,0	2,6
Pozostałe należności	<b>2,7</b>	2,7	0,0	<b>6,5</b>	6,5	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	<b>0,4</b>	0,0	0,4	<b>0,4</b>	0,0	0,4
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>40,9</b>	<b>16,7</b>	<b>24,2</b>	<b>40,5</b>	<b>17,2</b>	<b>23,3</b>

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

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2019 niebadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	68,7	37,6
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	35,5	0,0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	32,2	63,8
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>100,9</b>	<b>101,4</b>

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(14,2)	(6,6)
Zmiana stanu należności	(2,7)	(16,9)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0,8	6,8
Zmiana stanu zobowiązań	27,2	7,1
Zmiana stanu rezerw	0,6	2,4
<b>Razem</b>	<b>11,7</b>	<b>(7,2)</b>

### 15. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2019			31 grudnia 2018		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty	<b>149,1</b>	149,1	0,0	<b>149,5</b>	149,5	0,0
Leasing	<b>16,8</b>	16,8	0,0	<b>0,1</b>	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	<b>0,1</b>	0,1	0,0	<b>0,1</b>	0,1	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	<b>16,7</b>	16,7	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	<b>44,6</b>	41,6	3,0	<b>47,2</b>	43,7	3,5
Zobowiązania handlowe	<b>18,4</b>	18,4	0,0	<b>23,5</b>	23,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	<b>1,8</b>	1,8	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Depozyty najemców	<b>11,7</b>	11,7	0,0	<b>11,2</b>	11,2	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	<b>3,0</b>	0,0	3,0	<b>3,5</b>	0,0	3,5
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	<b>6,2</b>	6,2	0,0	<b>6,3</b>	6,3	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	<b>3,5</b>	3,5	0,0	<b>2,7</b>	2,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	<b>0,3</b>	0,0	0,3	<b>0,8</b>	0,0	0,8
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	<b>95,0</b>	0,0	95,0	<b>63,9</b>	0,0	63,9
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>305,8</b>	<b>207,5</b>	<b>98,3</b>	<b>261,5</b>	<b>193,3</b>	<b>68,2</b>

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty	375,6	375,6	0,0	378,6	378,6	0,0
Leasing	250,1	250,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Prawo do użytkowania wieczystego	250,0	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	3,0	3,0	0,0	2,6	2,6	0,0
Depozyty najemców	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2,9	2,9	0,0	2,5	2,5	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>628,7</b>	<b>628,7</b>	<b>0,0</b>	<b>381,3</b>	<b>381,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>934,5</b>	<b>836,2</b>	<b>98,3</b>	<b>642,8</b>	<b>574,6</b>	<b>68,2</b>

## 16. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2019 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty w kwocie 524,7 mln PLN. Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach. Kredyty oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W zależności od waluty

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

Zmiana stanu kredytów	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>528,1</b>	<b>506,1</b>
Odsetki naliczone	3,0	2,8
Splata kapitału	(4,3)	(4,7)
Splata odsetek	(2,2)	(2,8)
Niezrealizowane różnice kursowe	0,1	4,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>524,7</b>	<b>505,4</b>
Struktura walutowa zadłużenia kredytowego	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
EUR	422,0	426,2
PLN	102,7	101,9
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>524,7</b>	<b>528,1</b>

## 17. Leasing

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Wpływ zastosowania MSSF 16	265,7	0,2
Nowe umowy leasingowe oraz zmiany dotychczasowych umów leasingowych	9,6	0,0
Dokonane płatności z tytułu leasingu	(10,9)	0,0
Odsetki z tytułu leasingu ujęte w wyniku	2,5	0,0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>266,9</b>	<b>0,2</b>
Struktura zobowiązań z tytułu leasingu	31 marca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	266,7	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>266,9</b>	<b>0,2</b>



## 18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2019

roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 31,1 mln PLN.

## 19. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2019 niebadane			31 grudnia 2018 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,3	15,5	14,8	30,4	15,5	14,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	19,0	0,0	19,0	18,8	0,0	18,8
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	20,3	0,0	20,3	19,9	0,0	19,9
<b>Razem</b>	<b>70,4</b>	<b>15,9</b>	<b>54,5</b>	<b>69,9</b>	<b>15,9</b>	<b>54,0</b>

## 20. Kapitał podstawowy

	31 marca 2019 niebadane	31 grudnia 2018 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 828 876	46 814 672
Emisja akcji	0	14 204
<b>Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)</b>	<b>46 828 876</b>	<b>46 828 876</b>

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

## 21. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał zapasowy składał się z:  
 ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 753,3 mln PLN,

✓ podziału zysku w kwocie 106,7 mln PLN.

## 22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał z aktualizacji wyceny nie zmienił się w porównaniu do 31 grudnia 2018 roku i wynosił 3,0 mln PLN.

## 23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na 31 marca 2019 roku w kwocie 123,8 mln PLN zwiększyły się z poziomu 111,2 mln PLN na 31 grudnia 2018 roku w związku z:

✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2019 roku zysku netto w kwocie 12,6 mln PLN.

## 24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Przychody z najmu	41,6	38,6
Przychody z działalności deweloperskiej	0,0	0,0
Przychody z pozostałych działalności	1,5	1,8
<i>Działalność hotelowa</i>	1,4	1,8
Pozostałe	0,1	0,0
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>43,1</b>	<b>40,4</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,5
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	4,3	0,0
Odszkodowania	0,0	0,1
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,4	0,3
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,1
Rozwiązanie rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,1
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,2
Pozostałe	0,1	0,1
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>4,8</b>	<b>1,4</b>

## 25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	16,8	18,0
Koszty działalności deweloperskiej	0,0	0,0
Koszty pozostałych działalności	1,5	1,3
<i>Działalność hotelowa</i>	1,4	1,3
Pozostałe	0,1	0,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>18,3</b>	<b>19,3</b>

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1,9	0,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,0
Pozostałe	0,2	0,1
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>

## 26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Amortyzacja	0,4	0,3
Zużycie materiałów i energii	4,2	3,9
Usługi obce	11,8	9,6
Podatki i opłaty	4,3	6,8
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	5,8	5,2
Pozostałe koszty rodzajowe	0,2	0,2
Zmiana stanu produktów	(0,2)	0,0
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>26,5</b>	<b>26,0</b>
Koszty administracyjne	(7,9)	(6,9)
Koszty sprzedaży	(0,3)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>18,3</b>	<b>18,8</b>

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Usługi obce	14,4	7,0
Podatki i opłaty	0,3	0,6
Zmiana stanu produktów	(14,0)	(6,6)
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,2)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>

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

## 27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Przychody odsetkowe	0,5	0,2
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	0,2
<i>Inne odsetki</i>	0,4	0,0
Wycena instrumentów finansowych	0,9	0,0
Różnice kursowe	0,8	0,2
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>2,2</b>	<b>0,4</b>

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Koszty finansowania	6,4	2,8
<i>Kredyty i pożyczki</i>	3,7	2,8
<i>Leasing</i>	2,7	0,0
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,1
Wycena instrumentów finansowych	0,6	0,5
Różnice kursowe	0,6	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,0	0,1
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>7,6</b>	<b>3,5</b>

## 28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Podatek bieżący	(1,8)	(1,1)
Podatek odroczony	(1,0)	(1,2)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,3)</b>

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Zysk brutto	15,5	15,0
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,9)</b>
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,2	0,2
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (trwale)	0,2	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale)	(0,3)	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,8	0,4
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	(0,8)	0,0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,3)</b>

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

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

## 29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	12,6	12,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,8
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,27 PLN	0,27 PLN

## 30. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok została ujawniona informacja o należących do Grupy nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany

sposobu użytkowania takich budynków, ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania, w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

### Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>11,0</b>	<b>4,2</b>

## Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019 niebadane	31 marca 2018 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,3	0,4
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
<b>Razem</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>

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

25 marca 2019 r. Grupa podpisała umowę joint venture z Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz HE Dutch II B.V. z siedzibą w Amsterdamie w sprawie realizacji inwestycji logistyczno-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą na

nieruchomościach należących do Grupy, położonych w gminie Świebodzin. W okresie zakończonym 31 marca 2018 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

**32. Zdarzenia po dniu bilansowym**

24 kwietnia 2019 r. Grupa ustanowiła siedmioletni program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 1.000.000.000 PLN w każdym momencie trwania programu oraz zawarła umowę

programową z bankami obsługującymi Program, tj. z PKOBP S.A., Bankiem Pekao S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. i Santander Bankiem Polska S.A.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej 22 maja 2019 roku.

---

**Tomasz Sztonyk**

Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Tomasz Górnicki**

Wiceprezes - Członek Zarządu ds.  
Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**

Prezes Zarządu

---

**Zbigniew Zawadzki**

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU**



## B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

#### 1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 139 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 540,7 mln PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością

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

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

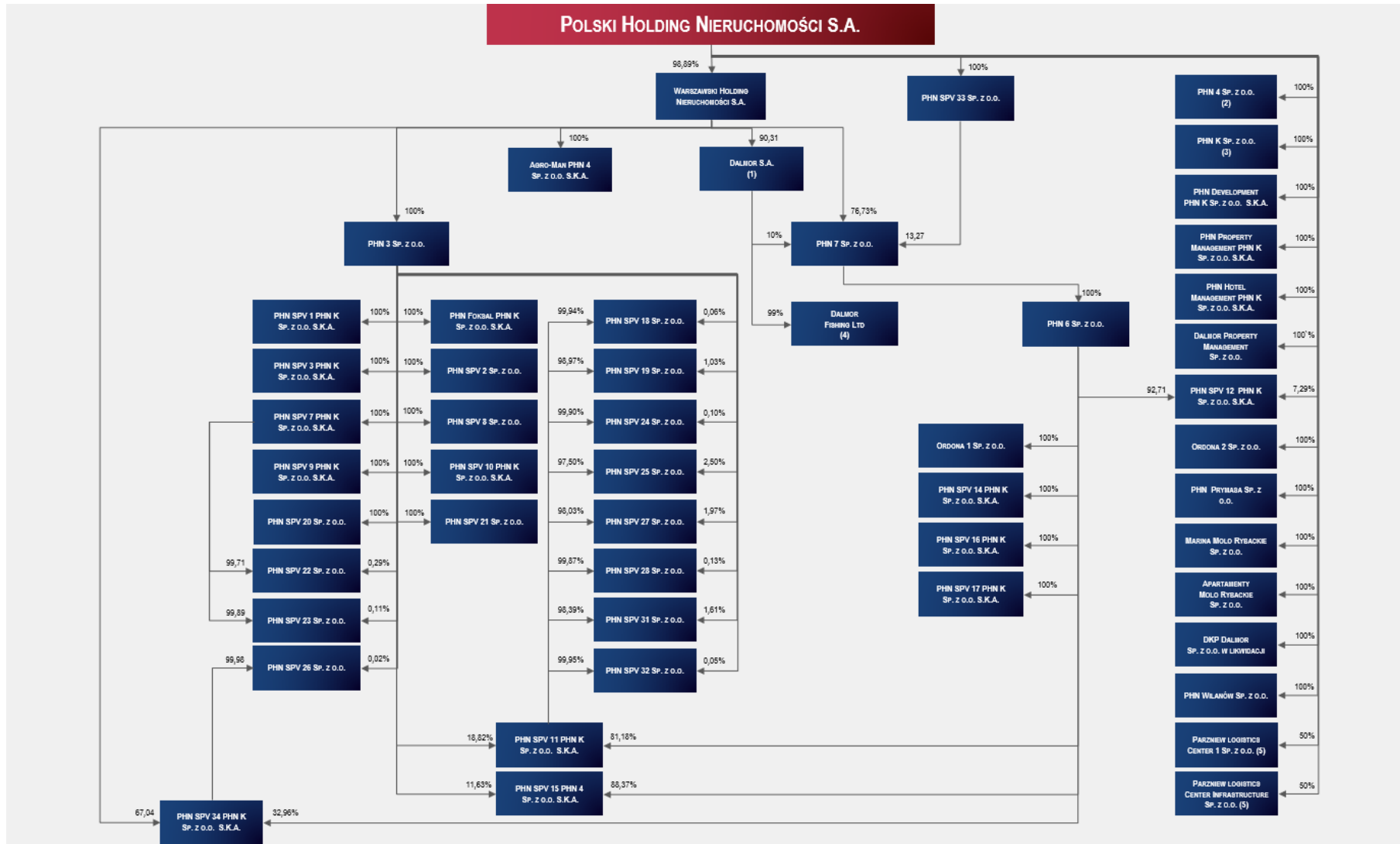
#### O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

#### Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**



- (1) udział PHN - 3,49% (wg stanu na 31.03.2019 r.)
- (2) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.
- (3) komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)
- (4) w trakcie likwidacji (oczekuje na wykreślenie z rejestru); 1% ARQ Fiduciaries Limited (poprzednio Alliance Trust Company Limited)
- (5) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)



### 3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

#### Wartość godziwa\*

Na dzień 31 marca 2019 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 139 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 540,7 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 146,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym

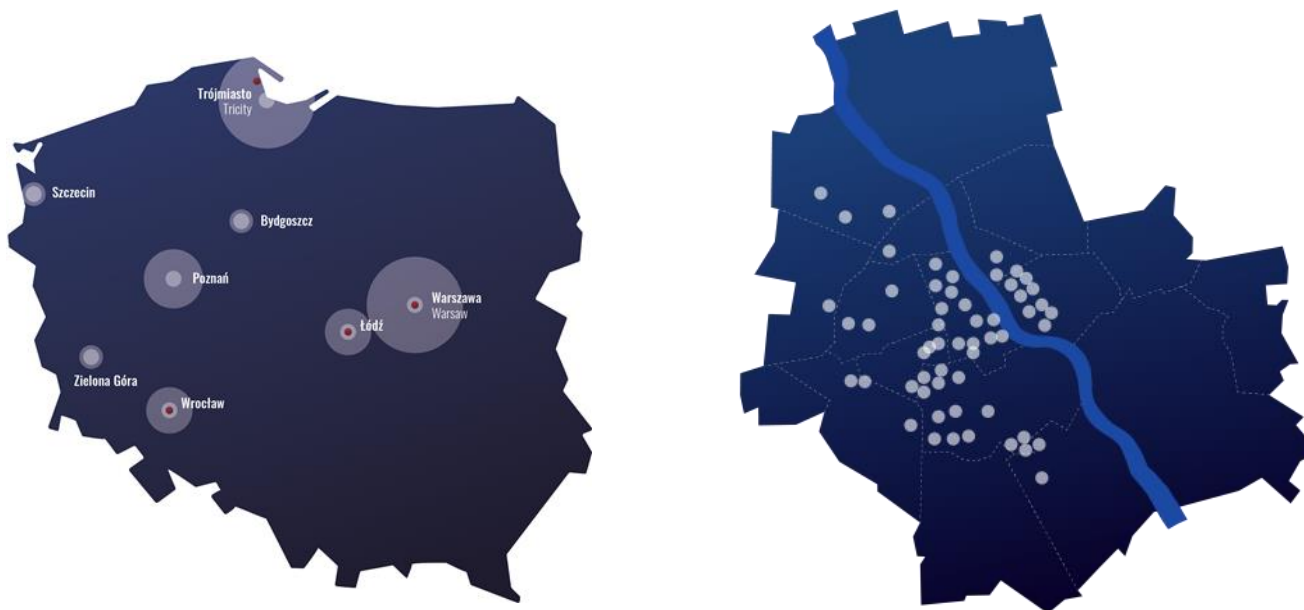
przedsięwzięcie logistyczne (wartość udziałów Grupy w spółce współzależnej na dzień 31 marca 2019 roku wynosiła 13,9 mln PLN).

Ponadto Grupa dysponowała 16 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 103,7 mln PLN.

#### Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	31 nieruchomości o wartości godziwej 1 274,6 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 240,2 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,1 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	28 nieruchomości o wartości godziwej 232,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 220,7 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,7 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	19 nieruchomości o wartości godziwej 631,6 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.
Projekty mieszkaniowe	31 nieruchomości o wartości godziwej 277,6 mln PLN, na których zrealizowano, realizuje lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,7 mln PLN, w tym 1 z niesprzedanym pojedynczym lokalem, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,1 mln PLN;</li> <li>• 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 275,6 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w kwocie 127,9 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,7 mln PLN oraz w zapasach w wartości 158,7 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości);</li> <li>• 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,0 mln PLN.</li> </ul>
Nieruchomości na sprzedaż	30 nieruchomości o wartości godziwej 124,2 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



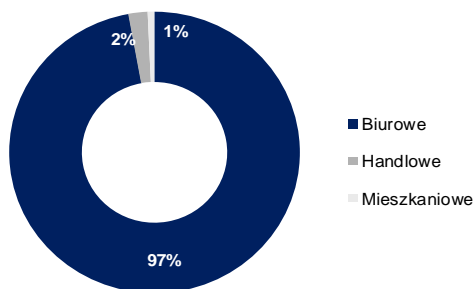
**Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów**

Na dzień 31 marca 2019 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 311,0 tys. m<sup>2</sup> GLA. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Grupa zakończyła budowę pawilonu handlowego przy ul. Toruńskiej w Warszawie. Inwestycja dostarczyła całkowitą powierzchnię najmu wynoszącą 1,1 tys. m<sup>2</sup>.

Wskaźnik pustostanów na 31 marca 2019 roku wyniósł 23,1% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA

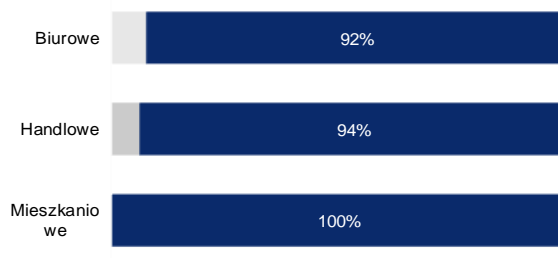
pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną, tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 164,8 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów 7,5%.

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



\* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

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



■ Pustostany ■ Powierzchnia wynajęta

**Wynik z najmu\*\***

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 21,1 mln PLN, w tym z segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 20,0 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 0,9 mln PLN, segmentu projekty

komercyjne – 0,6 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe -0,0 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 0,8 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 90 nieruchomości o wartości godziwej 1 796,0 mln PLN.

**3.1 Akwizycje i dezinvestycje**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Grupa nabyła ok. 13,7 ha gruntów w Parzniewie pod Warszawą. Po dniu 31 marca

2019 roku Grupa podpisała warunkową umowę sprzedaży 2 działek w Pelagii w województwie łódzkim.

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 14 i uwzględniła ją w portfelu nieruchomości Grupy. Ponadto, w związku

z zakończeniem inwestycji przy ul. Toruńskiej w Warszawie, Grupa wydzieliła ją jako odrębną nieruchomość biznesową.

### 3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

\* *Wartość godziwa, o której mowa w treści Sprawozdania Zarządu pkt. 3, nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16. Szczegółowe informacje dotyczące wpływu zastosowania MSSF 16 zostały zaprezentowane w Części A.*

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

*punkt 3.1. "Zastosowanie MSSF 16 Leasing" niniejszego raportu kwartalnego.*

*\*\* Wynik z najmu nie uwzględnia zastosowania MSSF 16.*

## 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, do których należą

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 biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

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

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

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

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

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

#### 4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

#### 4.3 Rynek hotelowy

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

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

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

### 5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2019 roku obserwowano duże zainteresowanie najemców powierzchnią biurową we wszystkich klasach powierzchni, skutkujący kolejnym zmniejszeniem wskaźnika pustostanów przy stabilnej polityce cenowej stawek czynszu.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła w I kwartale 2019 roku 20,3 mln PLN i była wyższa o 4,9 mln PLN (32%) względem ubiegłego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, odpisy

aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych, odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości, zmianę rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej) wyniosła 14,7 mln PLN i była wyższa o 6,1 mln PLN (71%) względem ubiegłego kwartału.

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa zatrudniała 145 osób.

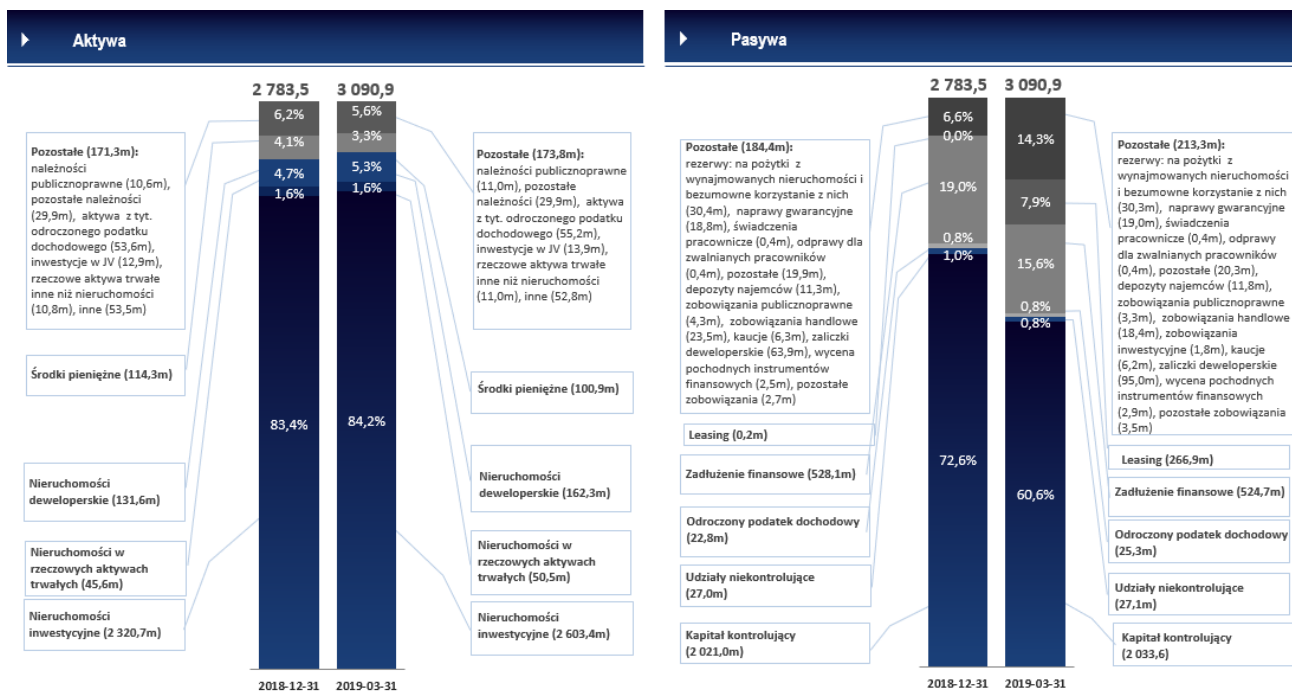
#### 5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 3 miesięcy 2019 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

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

- ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- ✓ zmiany kursu euro względem złotego.
2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:
  - ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
  - ✓ poziom kosztów administracyjnych,
  - ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
  - ✓ realizacja nowych projektów,
  - ✓ sprzedaż nieruchomości,
  - ✓ podatek dochodowy.

## 5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej



Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku ich wartość zwiększyła się o 282,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ zastosowania MSSF 16, zgodnie z którym prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowi umowę leasingową i zwiększa wartość nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 253,1 mln PLN,
- ✓ nabycia nieruchomości inwestycyjnych (19,5 mln PLN),
- ✓ zmiany ich wartości (1,7 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (3,6 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (3,1 mln PLN),
- ✓ ujęcia w aktywach nieruchomości Kazimierzowska 14 o wartości 4,3 mln PLN w wyniku zmiany jej statusu prawnego,
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-2,6 mln PLN),

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku o kwotę 5,1 mln PLN w związku z:

- ✓ zastosowaniem MSSF 16 do prawa wieczystego użytkowania gruntów wykorzystywanych do prowadzonej działalności operacyjnej i powiązanych z budynkami użytkowymi przez Grupę na własne potrzeby w kwocie 5,1 mln PLN,
- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,4 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,4 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku

o 1,6 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 2019 roku zwiększyły się o 17,7 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 30,7 mln PLN w związku z budową deweloperskich projektów mieszkaniowych w kwocie 14,2 mln PLN oraz zastosowania MSSF 16, w wyniku którego zapasy wzrosły o 16,5 mln PLN,
- ✓ wzrostu poziomu należności handlowych o 0,4 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu środków pieniężnych o 13,4 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku zwiększyła się o 12,6 mln PLN, w efekcie wypracowania zysku netto.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2019 roku zwiększył się o 249,9 mln PLN w wyniku:

- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu (250,0 mln PLN) w efekcie zastosowania MSSF 16,
- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (3,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (2,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (0,4 mln PLN).

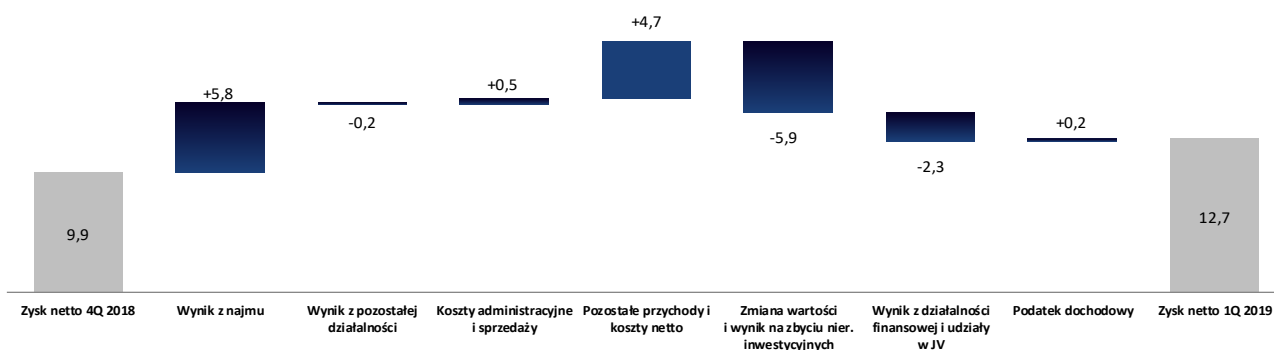
Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 44,8 mln PLN głównie w wyniku netto:

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (31,1 mln PLN).</li> <li>✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu leasingu (16,7 mln PLN) w związku z zastosowaniem MSSF 16,</li> <li>✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych (2,6 mln PLN),</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (0,5 mln PLN), zmniejszenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,5 mln PLN),</li> <li>✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów bankowych (0,4 mln PLN).</li> </ul> |
|---|---|

### 5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



W I kwartale 2019 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 12,7 mln PLN. Wynik był o 2,8 mln PLN wyższy niż w IV kwartale 2018 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 5,8 mln PLN głównie w wyniku wzrostu przychodów z najmu o 1,1 mln PLN oraz spadku kosztów najmu o 4,7 mln PLN, z czego spadek w kwocie 2,7 mln PLN wynika ze zmiany prezentacji opłat za użytkowanie wieczyste z tytułu zastosowania MSSF 16,
- ✓ spadku wyniku z pozostałej działalności o 0,2 mln PLN, w porównaniu do IV kwartału 2018 r.,
- ✓ poniesienia niższych kosztów administracyjnych o 0,5 mln PLN w wyniku niższych kosztów wynagrodzeń i usług doradczych,
- ✓ wyższego o 4,7 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie przeniesienia z aktywów mających nieuregulowany status prawny w kwocie 4,3 mln PLN; zmiany netto odpisów na należności w kwocie 0,8 mln PLN; zmiany netto aktualizacji wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,4 mln PLN oraz zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,9 mln PLN,
- ✓ ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w I kwartale 2019 roku niższy o 5,9 mln PLN w stosunku do IV kwartału 2018 roku),
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 1,2 mln PLN głównie w efekcie ujęcia w kosztach finansowych prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,7 mln PLN, wyższych kosztów odsetek od kredytów o 0,3 mln PLN skompensowanych dodatnią wyceną instrumentów finansowych w kwocie 1,8 mln PLN,
- ✓ niższego o 1,1 mln PLN udziału w zyskach JV,
- ✓ niższego podatku dochodowego o 0,2 mln PLN.

### Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2019	4Q 2018	1Q 2018
Przychody ze sprzedaży	43,1	43,0	40,4
Koszty działalności	(18,3)	(23,8)	(19,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,8</b>	<b>19,2</b>	<b>21,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,9)	(9,4)	(7,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>15,9</b>	<b>9,8</b>	<b>13,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,5	7,4	2,5
Pozostałe przychody	4,8	1,1	1,4
Pozostałe koszty	(2,3)	(3,3)	(0,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>19,9</b>	<b>15,0</b>	<b>17,1</b>
Amortyzacja	0,4	0,4	0,3
<b>EBITDA</b>	<b>20,3</b>	<b>15,4</b>	<b>17,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,5)	(7,4)	(2,5)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,4	(0,5)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	0,0	0,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,2	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>14,7</b>	<b>8,6</b>	<b>14,4</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

<b>Wyniki finansowe z najmu</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>4Q 2018</b>	<b>1Q 2018</b>
Przychody ze sprzedaży	41,6	40,5	38,6
Koszty działalności	(16,8)	(21,5)	(18,0)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24,8</b>	<b>19,0</b>	<b>20,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,0)	(7,4)	(5,7)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>18,8</b>	<b>11,6</b>	<b>14,9</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,5	7,4	2,5
Pozostałe przychody	4,8	1,1	1,0
Pozostałe koszty	(2,1)	(1,7)	(0,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>23,0</b>	<b>18,4</b>	<b>18,2</b>
Amortyzacja	0,1	0,0	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>23,1</b>	<b>18,4</b>	<b>18,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,5)	(7,4)	(2,5)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,4	(0,5)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(4,3)	0,0	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>17,3</b>	<b>11,4</b>	<b>15,4</b>

Przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2019 roku wzrosły o 1,1 mln PLN w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 4,7 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie w efekcie zmiany prezentacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości (-2,7 mln PLN) oraz niższych kosztów remontów i konserwacji. Wynik netto ze sprzedaży

w I kwartale 2019 roku wzrósł o 7,2 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 18,8 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 23,0 mln PLN i była wyższa o 4,6 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 17,3 mln PLN i była wyższa o 5,9 mln PLN względem poprzedniego kwartału.

<b>Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>4Q 2018</b>	<b>1Q 2018</b>
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,5	0,0
Koszty działalności	0,0	(0,5)	0,0
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,7)	(0,6)	(0,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,5)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,1
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,1)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,4)</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,2	0,2	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,4)</b>

W I kwartale 2019 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z przygotowaniem projektów deweloperskich w kwocie 0,7 mln

PLN oraz zawiązała rezerwę na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 0,2 mln PLN.

<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>4Q 2018</b>	<b>1Q 2018</b>
Koszty działalności	(1,5)	(1,8)	(1,3)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,0)	(0,1)	(0,0)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
<b>EBITDA</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

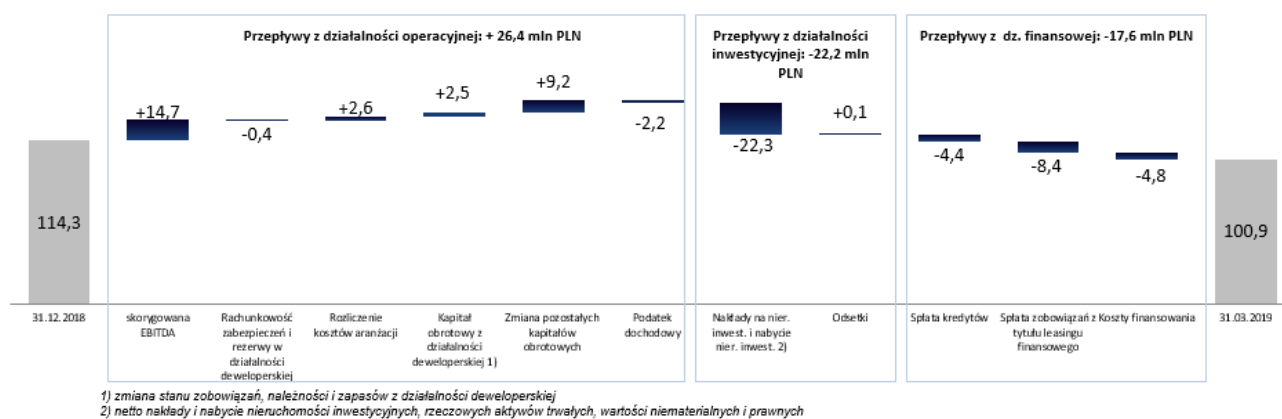
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2019	4Q 2018	1Q 2018
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,3)	(1,5)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,5)</b>
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,3
Pozostałe koszty	(0,0)	(1,5)	0,0
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(1,2)</b>
Amortyzacja	0,2	0,3	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(1,2)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(1,2)</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.

#### 5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

##### Przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku



W I kwartale 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 26,4 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 14,7 mln PLN,
- ✓ rozliczenia poniesionych wydatków na aranżację powierzchni dla najemców w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ zastosowania rachunkowości zabezpieczeń oraz utworzenia rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 0,4 mln PLN,
- ✓ wypracowania 2,5 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zwiększenia o 9,2 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 2,2 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2018 roku w kwocie 22,2 mln PLN są efektem:

- ✓ poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 21,9 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 0,4 mln PLN,
- ✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 17,6 mln PLN wynikają ze spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w kwocie 6,7 mln PLN oraz spłaty zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 10,9 mln PLN, w związku z zastosowaniem MSSF 16.

#### 5.5 Wskaźniki według EPRA

Polski Holding Nieruchomości S.A. jako pierwsza polska spółka przystąpił do europejskiego stowarzyszenia EPRA (European Public Real Estate Association), którego misją jest promocja, rozwój i reprezentowanie europejskiego sektora nieruchomości publicznych poprzez najlepsze informowanie inwestorów i interesariuszy, promocję najlepszych praktyk oraz spójność

i wzmocnienie branży. EPRA 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. W stowarzyszeniu EPRA działa specjalny komitet, w skład którego wchodzi dyrektorzy



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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.

**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 spółki.

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019	31 marca 2018
<b>Wynik netto segmentu najem</b>	<b>15,9</b>	<b>14,0</b>
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych</i>	(1,5)	(2,5)
<i>Wycena instrumentów finansowych</i>	(0,3)	0,5
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,4	0,4
<i>Korekty w związku z JV</i>	(0,8)	(1,1)
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>13,7</b>	<b>11,3</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA na 1 akcję</b>	<b>0,29</b>	<b>0,24</b>

**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

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

	31 marca 2019	31 marca 2018
Aktywa netto segmentu najem przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 911,1	1 907,8
<i>Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych w rzeczowych aktywach trwałych do wartości godziwej</i>	5,4	3,7
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i>	(0,3)	0,6
<i>Podatek odroczony</i>	25,3	20,8
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 941,5</b>	<b>1 932,9</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>EPRA NAV na 1 akcję</b>	<b>41,46</b>	<b>41,29</b>
<i>Wartość godziwa instrumentów finansowych</i>	0,3	(0,6)
<i>Wartość godziwa zadłużenia</i>	0,0	(0,1)
<i>Podatek odroczony</i>	(25,3)	(20,8)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 916,5</b>	<b>1 911,4</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>46 826 876</b>	<b>46 814 672</b>
<b>EPRA NNAV na 1 akcję</b>	<b>40,93</b>	<b>40,83</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.

**6. Działalność operacyjna i inwestycyjna**

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową**

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p><b>Projekt Handlowy Ski team (Warszawa)</b></p> <p>W pierwszym etapie inwestycji handlowo-usługowo-komercyjnym na terenie warszawskiej Białoleki został zrealizowany pawilon handlowy o powierzchni 1 100 mkw. W styczniu 2019 r. zakończono budowę i przekazano budynek do użytkowania. Inwestycja została zakończona przed planowanym terminem. Inwestycja w formule BTS została realizowana dla polskiej sieci sklepów sportowych.</p>	<p><b>Marina Yacht Park, Molo Rybackie (Gdynia)</b></p> <p>Zrealizowano i oddano do użytkowania pierwszą część inwestycji Yacht Park zlokalizowanej w nadmorskiej części Gdyni, na terenach poprzemysłowych, polegającej na budowie przystani jachtowej. Marina Yacht Park posiada 120 miejsc cumowniczych z dostępem do wody i prądu oraz doskonale przegotowaną infrastrukturę. Głębokość mariny pozwala na przyjęcie jednostek o zanurzeniu do 8 metrów.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p><b>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</b></p> <p>Pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej realizowany na warszawskiej Woli dostarczy na rynek 213 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 12 000 mkw. PUM oraz lokale usługowe w parterach budynków W październiku 2017 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane dla I etapu inwestycji oraz rozpoczęło sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych inwestycji. Inwestycja została sprzedana w ponad 96%. Planowany termin zakończenia inwestycji IV Q 2019 r.</p> <p>Drugi etap inwestycji dostarczy na rynek 253 nowoczesnych o powierzchni użytkowej ok. 13 500 mkw. PUM w większości dwustronnych, z balkonami, z ogródkami oraz lokalami usługowymi w parterach budynków. W październiku 2018 roku Generalny Wykonawca - Mostostal Warszawa S.A. rozpoczął prace budowlane rozpoczęło budowę oraz sprzedaż II etapu inwestycji.</p>	<p><b>Yacht Park (I etap), Molo Rybackie (Gdynia)</b></p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca, rozpoczęło prace budowlane.. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów, pierwszych czterech budynków A, B i C oraz D tj. 93 apartamentów.</p>
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
<p><b>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</b></p> <p>Grupa realizuje projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W 2018 roku zakończono prace budowlane budynku B i C o łącznej powierzchni 25 000 mkw. Dotychczasowy poziom najmu dla trzech etapów wynosi 100%. W III kwartale 2018 roku rozpoczęto budowę IV etapu inwestycji (budynek D). Docelowa wielkość parku logistycznego będzie wyniosła ok 55 000 mkw. GLA.</p>	<p><b>Świebodzin Logistics Center (Świebodzin)</b></p> <p>Grupa realizuje projekt magazynowy we współpracy z partnerem (Hillwood). W marcu 2019 roku rozpoczęto prace budowlane budynku magazynowego z częścią biurową o łącznej powierzchni 10 500 mkw. Poziom najmu dla inwestycji wynosi 100%. Zakończenie inwestycji planowane jest IVQ2019 roku.</p>
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)</b></p> <p>W miejscu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 mkw. Uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa procedura wyłonienia Generalnego Wykonawcy dla inwestycji. Planowane rozpoczęcie prac budowlanych 2 Q 2019 r.</p>	<p><b>Marina Office, Hryniewieckiego 10 (Gdynia)</b></p> <p>Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A. o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Prowadzone jest postępowanie mające wyłonić Generalnego Wykonawcę inwestycji.</p>
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</b></p> <p>Przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 13 000 mkw. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Rozpoczęto procedurę wyłonienia Generalnego Wykonawcy inwestycji.</p>	<p><b>Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)</b></p> <p>Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację projektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15 000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p>
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
<p><b>Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa)</b></p> <p>Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 mkw. (ok. 511 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w 2019 roku.</p>	<p><b>Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)</b></p> <p>Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.</p>

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2019 roku

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

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

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. m <sup>2</sup> )	Planowany termin zakończenia budowy
<b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>				
Vis a'Vis I Wola Warszawa	213	204	12 160	3Q2019
Yacht Park, Gdynia	135	64	9 540	4Q2019
Vis a'Vis II Wola Warszawa	253	124	13 060	3Q2020
<b>RAZEM</b>	<b>601</b>	<b>392</b>	<b>34 760</b>	
<b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>				
Młoda Białoleka I Warszawa	174		9 720	1Q2021
<b>RAZEM</b>	<b>427</b>		<b>9 720</b>	

Dobre perspektywy rozwoju rynku biurowego zachęcają Grupę do rozpoczynania kolejnych projektów. Grupa zakończyła realizację inwestycji w formule BTS w Lewandowie. W trakcie realizacji jest inwestycja Marina Yacht Park, która już od kwietnia 2019 r. rozpoczęła prace i możliwość cumownia 120 jednostek pływających. W przygotowaniu są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni dla których prowadzona jest procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Inwestycję w formule joint venture Grupa zrealizowała w Parzniewie 3 hale magazynowe, których obecne wynajęcie wynosi ok. 100%.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Udział w projekcie
<b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>				
Lewandów	Warszawa	1,1	100%	100%
<b>W TRAKCIE REALIZACJI</b>				
Marina Yacht Park	Gdynia	120 jednostek	100%	100%
<b>PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA</b>				
PHN Tower	Warszawa	37		
Marina Office	Gdynia	27		
Al. Wilanowska	Warszawa	15,5		
<b>INWESTYCJE JOINT VENTURE</b>				
Parzniew Logistic Center	Parzniew	40	100%	50%
Świebodzin Logistic Center	Świebodzin	10,5	100%	50%

## 7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy 2019 roku oraz 2018 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2019 roku oraz 2018 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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 31 marca 2019 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 dominujące.

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

Grupa w toku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyka oraz podejmuje działania mające na celu minimalizację ich wpływu na sytuację finansową.

Głównymi rodzajami ryzyk finansowych, na które narażona jest Grupa w ramach prowadzonej działalności są:

- ✓ ryzyko rynkowe: ryzyko zmian kursów walutowych oraz ryzyko zmian stóp procentowych,
- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2018 rok w nocie 9.

## 10. Pozostałe informacje

### 10.1 Dywidendy

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania za I kwartał 2019 roku nie została przedstawiona rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku za 2018 rok.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 22 maja 2019 roku i na dzień 19 marca 2019 roku

	22 maja 2019 roku		19 marca 2019 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	69,73%	32 655 617	69,73%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 982	9,93%	4 647 982	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	6,15%	2 879 184	6,15%
Pozostali	6 646 093	14,19%	6 646 093	14,19%
<b>RAZEM</b>	<b>46 828 876</b>	<b>100,00%</b>	<b>46 828 876</b>	<b>100,00%</b>

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2018 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (3,10% liczby akcji), OFE MetLife (2,87% liczby akcji), Aegon (1,12% liczby akcji), OFE

Allianz Polska (0,97% liczby akcji), OFE AXA (0,85% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 96,35% liczby akcji Spółki, wobec czego drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 6,35% liczby akcji Spółki.

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

Na dzień 17 maja 2019 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 12 marca 2019 roku do dnia 17 maja 2019 roku liczba

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

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

W okresie 3 miesięcy 2019 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU**

## C. Kwartalna informacja finansowa

### Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,9	0,9
Wartości niematerialne	0,6	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	5,4	5,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,9	1,0
Udziały w jednostkach zależnych	1 752,7	1 732,9
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	214,6	232,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>1 975,1</b>	<b>1 972,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,3	1,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9,1	2,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>11,5</b>	<b>3,4</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 986,6</b>	<b>1 976,3</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(5,5)	(5,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	(29,5)	(29,5)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0	(0,5)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,4)	(1,4)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(35,4)</b>	<b>(36,9)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Długoterminowe zadłużenie	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1,4)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,1)	(0,1)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(37,0)</b>	<b>(38,3)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>1 949,6</b>	<b>1 938,0</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 753,3	1 753,3
Pozostałe kapitały zapasowe	106,7	106,7
Niepodzielone zyski zatrzymane	42,8	31,2
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 949,6</b>	<b>1 938,0</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019	31 marca 2018
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,5	9,6
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(7,4)	(7,2)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	9,8	2,4
Dywidendy	0,0	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>11,9</b>	<b>4,8</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,2	0,3
Pozostałe koszty	(0,0)	0,0
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>9,9</b>	<b>3,6</b>
Przychody finansowe	2,7	2,5
Koszty finansowe	(0,5)	0,0
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12,1</b>	<b>6,1</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11,6</b>	<b>5,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>11,6</b>	<b>5,6</b>

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję

0,25 PLN

0,12 PLN

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	46,8	1 753,3	106,7	31,2	<b>1 938,0</b>
Zysk netto za okres				11,6	<b>11,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				11,6	<b>11,6</b>
<b>Stan na 31 marca 2019 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,3</b>	<b>106,7</b>	<b>42,8</b>	<b>1 949,6</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,2</b>	<b>93,8</b>	<b>25,6</b>	<b>1 919,4</b>
Zysk netto za okres				5,6	5,6
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				5,6	5,6
<b>Stan na 31 marca 2018 roku</b>	<b>46,8</b>	<b>1 753,2</b>	<b>93,8</b>	<b>31,2</b>	<b>1 925,0</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2019	31 marca 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>12,1</b>	<b>6,1</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(6,5)</b>
Amortyzacja	0,2	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(10,1)	(2,4)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,4)	(2,4)
Koszty finansowania	0,2	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(2,2)	(1,8)
Podatek dochodowy zapłacony	(0,7)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>21,0</b>	<b>14,0</b>
Instrumenty finansowe	20,0	11,9
Odsetki z działalności inwestycyjnej	1,0	2,1
<b>Wyływy razem</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(9,6)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,2)
Pożyczki	(1,1)	(9,4)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(10,0)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>9,8</b>	<b>4,4</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wyływy razem</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,0</b>
Kredyty	(0,2)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,0</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>6,7</b>	<b>4,0</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>6,7</b>	<b>4,0</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>9,1</b>	<b>7,2</b>



## **D. Oświadczenie Zarządu**

### **W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

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

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej 22 maja 2019 roku.

---

**Tomasz Sztonyk**  
Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

---

**Tomasz Górnicki**  
Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

---

**Marcin Mazurek**  
Prezes Zarządu



**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

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

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