

**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2018 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2018	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2018	Okres zakończony 31 marca 2017
I. Przychody operacyjne	40,4	40,7	9,7	9,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17,1	(2,3)	4,1	(0,6)
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	15,0	(4,3)	3,6	(1,0)
IV. Zysk (strata) netto	12,7	(2,5)	3,0	(0,6)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7,0	(116,5)	1,7	(27,9)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2,2)	1,8	(0,5)	0,4
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7,5)	102,4	(1,8)	24,5
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(2,7)	(12,3)	(0,7)	(2,9)
	Stan na 31 marca 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 31 marca 2018	Stan na 31 grudnia 2017
IX. Aktywa	2 662,6	2 642,9	632,7	628,0
X. Zobowiązania długoterminowe	523,9	529,8	124,5	125,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	112,8	99,8	26,8	23,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 998,3	1 985,8	474,8	471,9
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,27	0,67	0,06	0,16
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,69	42,42	10,14	10,08

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2018	Okres zakończony 31 marca 2017	Okres zakończony 31 marca 2018	Okres zakończony 31 marca 2017
I. Przychody operacyjne	9,6	8,5	2,3	2,0
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3,6	(2,5)	0,9	(0,6)
III. Zysk (strata) brutto	6,1	0,1	1,5	0,0
IV. Zysk (strata) netto	5,6	(0,3)	1,3	(0,1)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,4)	(1,6)	(0,1)	(0,4)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4,4	1,7	1,1	0,4
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,0	0,0	0,0	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	4,0	0,1	1,0	0,0
	Stan na 31 marca 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 31 marca 2018	Stan na 31 grudnia 2017
IX. Aktywa	1 935,1	1 929,5	459,8	458,5
X. Zobowiązania długoterminowe	3,5	3,5	0,8	0,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	6,6	6,6	1,6	1,6
XII. Kapitał własny	1 925,0	1 919,4	457,4	456,1
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	11,1	11,1
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 814 672	46 814 672	46 814 672	46 814 672
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,12	0,55	0,03	0,13
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,12	41,00	9,77	9,74

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2018 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2017 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2018 roku: 4,2085 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku: 4,1784 PLN/EUR

Spis treści

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Spis treści

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

5.1	Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk	28
5.2	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	28
5.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	29
5.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	31
6.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	32
7.	Informacje o podmiotach powiązanych	33
7.1	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	33
7.2	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	33
8.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	33
9.	Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	34
10.	Pozostałe informacje	34
10.1	Dywidendy.....	34
10.2	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	34
10.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	34
10.4	Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	35
10.5	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	35
C.	Kwartalna informacja finansowa	37
	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	37
	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	38
	Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	38
	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
D.	Oświadczenie Zarządu	40

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2018 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 2018 roku

	Nota	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 284,3	2 270,2
Rzeczowe aktywa trwałe	8	48,9	47,4
Wartości niematerialne		0,8	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	6,7	5,7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52,4	54,2
Długoterminowe aktywa finansowe	10	11,0	11,0
Pozostałe aktywa trwałe	11	8,5	15,3
Aktywa trwałe razem		2 412,6	2 404,5
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	85,4	78,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	48,9	32,0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,2	0,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	101,4	104,1
Aktywa obrotowe razem		235,9	215,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	14,1	23,4
Aktywa razem		2 662,6	2 642,9
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(37,6)	(34,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(20,2)	(20,0)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(8,0)	(1,0)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,6)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(46,4)	(44,5)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(112,8)	(99,8)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(485,5)	(486,4)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(20,8)	(21,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(16,4)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(1,2)	(5,7)
Zobowiązania długoterminowe razem		(523,9)	(529,8)
Zobowiązania razem		(636,7)	(629,6)
Aktywa netto		2 025,9	2 013,3
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 847,0	1 847,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,2	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	101,3	88,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 998,3	1 985,8
Udziały niekontrolujące		27,6	27,5
Kapitał własny ogółem		2 025,9	2 013,3

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	24	38,6	38,5
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(18,0)	(17,7)
Wynik z najmu		20,6	20,8
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,0	0,6
Koszty działalności deweloperskiej	25	0,0	(0,5)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,0	0,1
Przychody z pozostałej działalności	24	1,8	1,6
Koszty pozostałej działalności	25	(1,3)	(1,5)
Wynik z pozostałej działalności		0,5	0,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(7,7)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	2,5	(15,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,0	0,6
Pozostałe przychody	24	1,4	1,4
Pozostałe koszty	25	(0,2)	(1,9)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17,1	(2,3)
Przychody finansowe	27	0,4	2,3
Koszty finansowe	27	(3,5)	(4,5)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(3,1)	(2,2)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		1,0	0,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		15,0	(4,3)
Podatek dochodowy	28	(2,3)	1,8
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		12,7	(2,5)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,0	0,0
Zysk (strata) netto		12,7	(2,5)
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające		(0,1)	0,0
Pozostałe całkowite dochody		(0,1)	0,0
Całkowite dochody ogółem		12,6	(2,5)
Zysk (strata) netto przypadający			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,6	(2,4)
akcjonariuszom niekontrolującym		0,1	(0,1)
Całkowite dochody przypadające			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,5	(2,4)
akcjonariuszom niekontrolującym		0,1	(0,1)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29	0,27 PLN	(0,05 PLN)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		0,27 PLN	(0,05 PLN)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2018 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 2018 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	46,8	1 847,0	3,3	88,7	1 985,8	27,5	2 013,3
Zysk netto za okres				12,6	12,6	0,1	12,7
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające			(0,1)		(0,1)		(0,1)
Całkowite dochody ogółem za okres			(0,1)	12,6	12,5	0,1	12,6
Stan na 31 marca 2018 roku	46,8	1 847,0	3,2	101,3	1 998,3	27,6	2 025,9
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 842,3	3,3	72,8	1 965,2	28,9	1 994,1
Zysk netto za okres				(2,4)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Całkowite dochody ogółem za okres				(2,4)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Stan na 31 marca 2017 roku	46,8	1 842,3	3,3	70,4	1 962,8	28,8	1 991,6

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 2018 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		15,0	(4,3)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(8,0)	(112,2)
Amortyzacja		0,3	0,2
Rozliczenie kosztów aranżacji		1,6	1,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(2,5)	15,3
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		(0,6)	0,7
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(1,0)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,2)	(0,1)
Koszty finansowania		2,9	3,4
Zmiana kapitału obrotowego	14	(7,2)	(132,2)
Podatek dochodowy zapłacony		(1,3)	(0,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		7,0	(116,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		9,5	3,0
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		9,3	2,9
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,2	0,1
Wyływy razem		(11,7)	(1,2)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10,4)	(0,8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1,3)	(0,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2,2)	1,8
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		0,0	110,0
Kredyty		0,0	110,0
Wyływy razem		(7,5)	(7,6)
Kredyty		(7,5)	(7,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(7,5)	102,4
Przepływy pieniężne netto		(2,7)	(12,3)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(2,7)	(12,3)
Środki pieniężne na początek okresu		104,1	76,2
Środki pieniężne na koniec okresu		101,4	63,9

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 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości około 2,4 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2018 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 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku i dnia 31 marca 2017 roku.

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

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

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

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocy 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	38,6	-		1,8		40,4
Koszty działalności	(18,0)	-		(1,3)		(19,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,6	-	-	0,5	-	21,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(0,5)			(1,5)	(7,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2,5					2,5
Pozostałe przychody	1,0	0,1			0,3	1,4
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,0)		0,00	(0,0)	(0,2)
Wynik z działalności operacyjnej	18,2	(0,4)	-	0,5	(1,2)	17,1
Przychody finansowe					0,4	0,4
Koszty finansowe					(3,5)	(3,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					1,0	1,0
Podatek dochodowy					(2,3)	(2,3)
Wynik segmentu	18,2	(0,4)	-	0,5	(5,6)	12,7
Aktywa segmentu	2 523,3	85,8	0,0	27,6	25,9	2 662,6
Zobowiązania segmentu	594,4	35,6	0,0	0,7	6,0	636,7
Nakłady inwestycyjne	9,3					9,3
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

	Najem	Działalność deweloperska	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	38,5	0,6	1,6		40,7
Koszty działalności	(17,7)	(0,5)	(1,5)		(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,8	0,1	0,1		21,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(0,6)		(1,5)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(15,9)				(15,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6				0,6
Pozostałe przychody	1,2			0,2	1,4
Pozostałe koszty	(1,9)				(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	(0,5)	0,1	(1,3)	(2,3)
Przychody finansowe				2,3	2,3
Koszty finansowe				(4,5)	(4,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych				0,2	0,2
Podatek dochodowy				1,8	1,8
Wynik segmentu	(0,6)	(0,5)	0,1	(1,5)	(2,5)
Aktywa segmentu	2 503,0	88,4	29,3	22,2	2 642,9
Zobowiązania segmentu	592,1	30,1	0,8	6,6	629,6
Nakłady inwestycyjne	1,0				1,0
Amortyzacja	0,1		0,1		0,2

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 270,2	2 324,7
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	9,3	1,0
Rozliczenie kosztów aranżacji	(1,6)	(1,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6,4	(37,9)
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	(4,2)
Stan na koniec okresu	2 284,3	2 282,3

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	38,6	38,5
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(18,0)	(17,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6,4	(37,9)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,6
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	9,3	2,8
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(9,3)	(2,2)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	27,0	(16,5)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 3M 2018: 1,7 mln PLN, 3M 2017: 0,4 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 3M 2018: 7,6 mln PLN, 3M 2017: 0,6 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 3M 2018 roku: 0,0 mln PLN, w 3M 2017 roku: 0,0 mln PLN.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie 3 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Olsztynie.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	47,4	46,7
Nabycie	1,3	-
Amortyzacja	(0,3)	(0,2)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0,5	(0,7)
Stan na koniec okresu	48,9	45,8

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2018 roku wyniosła: 46,1 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła: 45,8 mln PLN.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	5,7	19,3
Udział w zyskach	1,0	0,2
Stan na koniec okresu	6,7	19,5

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

31 marca 2018 roku i na dzień 31 marca 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,5)	3,9	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	71,1	13,4	57,7	0,3	2,0	1,0
Razem	74,5	12,9	61,6	0,3	2,0	1,0

10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 31 marca 2018 roku Grupa ujęła udziały w Polskiej Fundacji Narodowej w kwocie 1,5 mln PLN (31 grudnia 2017 roku: 1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom

współzależnym w kwocie 9,5 mln PLN (31 grudnia 2017 roku: 9,5 mln PLN).

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	7,6	12,9
Kaucje przekazane	0,0	1,8
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,6	0,3
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,2
Stan na koniec okresu	8,5	15,3

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Grunty	60,5	60,5
Produkcja w toku	24,2	17,6
Wyroby gotowe	0,7	0,7
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	85,4	78,8

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	78,8	73,4
Nakłady na budowę	6,6	0,8
Zbycie lokali	0,0	(0,5)
Stan na koniec okresu	85,4	73,7

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	31 marca 2018			31 grudnia 2017		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	48,9	16,7	32,2	32,0	14,4	17,6
Należności handlowe	14,7	14,7	0,0	12,3	12,3	0,0
Należności publicznoprawne	8,9	0,0	8,9	8,2	0,0	8,2
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	6,3	<i>0,0</i>	6,3	6,3	<i>0,0</i>	6,3
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	2,6	<i>0,0</i>	2,6	1,9	<i>0,0</i>	1,9
Przedpłaty	5,4	0,0	5,4	9,4	0,0	9,4
Rozliczaniem z góry zapłaconego PWUG	6,7	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0	0,0
Pozostałe należności	2,0	2,0	0,0	2,1	2,1	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,2	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	49,1	16,7	32,4	32,1	14,4	17,7

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

Struktura środków pieniężnych	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	37,6	28,7
Krótkoterminowe depozyty bankowe	63,8	75,4
Stan na koniec okresu	101,4	104,1

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 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(6,6)	(0,3)
Zmiana stanu należności	(16,9)	(118,5)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	6,8	0,2
Zmiana stanu zobowiązań	7,1	(9,2)
Zmiana stanu rezerw	2,4	(4,4)
Razem	(7,2)	(132,2)

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	23,4	16,5
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	4,2
Zbycie	(9,3)	(2,2)
Stan na koniec okresu	14,1	18,5

W okresie 3 miesięcy 2018 roku Grupa zbyła 2 nieruchomości położone w Warszawie.

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2018			31 grudnia 2017		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	20,2	20,2	0,0	20,0	20,0	0,0
Kredyty	20,1	20,1	0,0	19,9	19,9	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37,6	34,8	2,8	34,1	31,4	2,7
Zobowiązania handlowe	15,7	15,7	0,0	13,1	13,1	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	1,0	1,0	0,0	3,9	3,9	0,0
Depozyty najemców	10,8	10,8	0,0	8,3	8,3	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,8	0,0	2,8	2,7	0,0	2,7
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	5,6	5,6	0,0	3,1	3,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1,7	1,7	0,0	3,0	3,0	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,6	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	8,0	0,0	8,0	1,0	0,0	1,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	66,4	55,0	11,4	55,3	51,4	3,9
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	485,5	485,5	0,0	486,4	486,4	0,0
Kredyty	485,3	485,3	0,0	486,2	486,2	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
Pozostałe	1,2	1,2	0,0	5,7	5,7	0,0
Depozyty najemców	0,0	0,0	0,0	4,6	4,6	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,2	1,2	0,0	1,0	1,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	486,7	486,7	0,0	492,1	492,1	0,0
Zobowiązania razem	553,1	541,7	11,4	547,4	543,5	3,9

17. Zadłużenie

Na dzień 31 marca 2018 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (505,4 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,3 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

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 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	506,1	560,3
Zaciągnięcie kredytu	-	110,0
Odsetki naliczone	2,8	3,2
Splata kapitału	(4,7)	(3,6)
Splata odsetek	(2,8)	(3,9)
Niezrealizowane różnice kursowe	4,0	(21,9)
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	505,4	644,1

Struktura walutowa zadłużenia	31 marca 2018 niebadane	31 grudnia 2017 zbadane
Kredyty	505,4	506,1
EUR	430,6	431,0
PLN	74,8	75,1
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3
PLN	0,3	0,3
Zadłużenie razem	505,7	506,4

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali. W okresie 3 miesięcy 2018

roku Grupa otrzymała zaliczki związane z działalnością deweloperską w wysokości 7,0 mln PLN.

19. Rezerwy

Rezerwa	31 marca 2018 niebadane			31 grudnia 2017 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	14,8	0,0	14,8	14,9	0,0	14,9
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	16,9	0,5	16,4	14,3	0,0	14,3
Razem	62,8	16,4	46,4	60,4	15,9	44,5

20. Kapitał podstawowy

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

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

21. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 marca 2018 roku kapitał zapasowy składał się z:

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

- ✓ podziału zysku w kwocie 93,8 mln PLN.

22. Kapitał z aktualizacji wyceny

Na dzień 31 marca 2018 roku kapitał z aktualizacji wyceny składał się z nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich

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

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 marca 2018 roku w kwocie 101,3 mln PLN zwiększyły się z poziomu 88,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2017 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2018 roku zysku netto w kwocie 12,6 mln PLN.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Przychody z najmu	38,6	38,5
Przychody z działalności deweloperskiej	0,0	0,6
Przychody z pozostałych działalności	1,8	1,6
<i>Działalność hotelowa</i>	<i>1,8</i>	<i>1,6</i>
Przychody z działalności operacyjnej razem	40,4	40,7

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,5	0,0
Odszkodowania	0,1	0,2
Aktualizacja wartości należności	0,0	0,8
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,3	0,0
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,1	0,3
Rozwiązanie rezerwy na odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,1	0,0
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,2	0,0
Pozostałe	0,1	0,1
Pozostałe przychody razem	1,4	1,4

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	18,0	17,7
Koszty działalności deweloperskiej	0,0	0,5
Koszty pozostałych działalności	1,3	1,5
<i>Działalność hotelowa</i>	<i>1,3</i>	<i>1,5</i>
Koszty działalności operacyjnej razem	19,3	19,7

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,7
Aktualizacja wartości należności	0,1	0,9
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,0	0,3
Pozostałe	0,1	0,0
Pozostałe koszty razem	0,2	1,9

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Amortyzacja	0,3	0,2
Zużycie materiałów i energii	3,9	4,5
Usługi obce	9,6	9,4
Podatki i opłaty	6,8	6,9
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	5,2	5,0
Pozostałe koszty rodzajowe	0,2	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	26,0	26,1
Koszty administracyjne	(6,9)	(6,6)
Koszty sprzedaży	(0,3)	(0,3)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0
Koszt własny sprzedaży	18,8	19,2

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,0	0,0
Usługi obce	7,0	0,7
Podatki i opłaty	0,6	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	(0,0)	0,1
Zmiana stanu produktów	(6,6)	0,3
Koszty działalności operacyjnej razem	1,0	1,1
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,6)
Koszty sprzedaży	(0,3)	0,0
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	0,0	0,0
Koszt własny sprzedaży	0,5	0,5

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Przychody odsetkowe	0,2	0,2
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,2	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,0	0,1
Wycena instrumentów finansowych	0,0	2,1
Różnice kursowe	0,2	0,0
Przychody finansowe razem	0,4	2,3

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Koszty finansowania	2,8	3,2
<i>Kredyty</i>	2,8	3,2
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,1	0,1
Wycena instrumentów finansowych	0,5	0,0
Różnice kursowe	0,0	1,0
Pozostałe koszty finansowe	0,1	0,2
Koszty finansowe razem	3,5	4,5

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Podatek bieżący	(1,1)	(0,7)
Podatek odroczony	(1,2)	2,5
Podatek dochodowy	(2,3)	1,8

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Zysk brutto	15,0	(4,3)
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(2,9)	0,8
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,2	0,0
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,4	1,0
Podatek dochodowy	(2,3)	1,8

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

nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego. Niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez 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 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	12,6	(2,4)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,7
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,27 PLN	(0,05 PLN)

30. Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 powiązаныmi 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	4,2	3,5

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018 niebadane	31 marca 2017 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,4	0,4
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,0	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
Razem	0,6	0,8

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku oraz w okresie zakończonym 31 marca 2017 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 22 maja 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2018 ROKU



B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1 O Grupie kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Grupa”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 137 wydzielone biznesowo aktywa nieruchomościowe o wartości ok. 2,4 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością

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

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

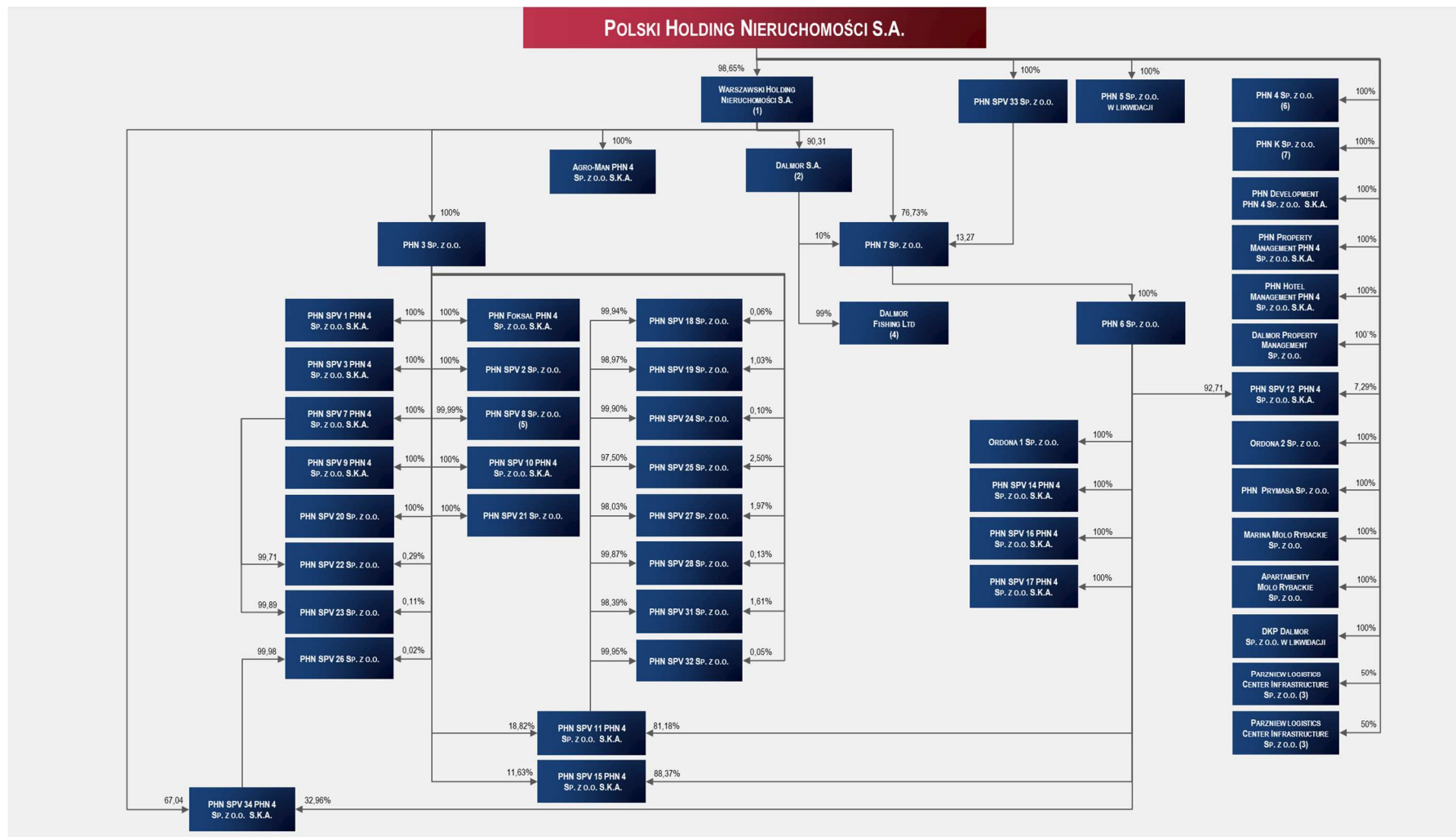
O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



- (1) udział PHN 5 Sp. z o.o. w likwidacji 0,21%; akcje WHN (84 708) warunkowo sprzedane do PHN (umowa z dnia 27.02.2018 r.; prawo pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa)
- (2) udział PHN 3,38% (wg stanu na 06.03.2018 r.)
- (3) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)
- (4) w trakcie likwidacji (oczekuje na wykreślenie); 1% Alliance Trust Company LTD
- (5) 3 udziały w posiadaniu PHN 4 Sp. z o.o. (0,0032%), objęte po połączeniu m.in. z PHN SPV 4 - 6 Sp. z o.o. S.K.A.; nieruchomości: Psie Pole, Ateńska 67, Lućmierz, Firoga, Parzniew, Hotel Pruszków, Hotel Świebodzin
- (6) komplementariusz spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i (jeszcze przejściowo) PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.
- (7) od dnia 21.03.2018 r. komplementariusz S.K.A. (z wyjątkiem spółek: Agro-Man PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A. i PHN SPV 15 PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.)

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa

Na dzień 31 marca 2018 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 419,8 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 151,0 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcie logistyczne (wartość udziałów Grupy w spółce

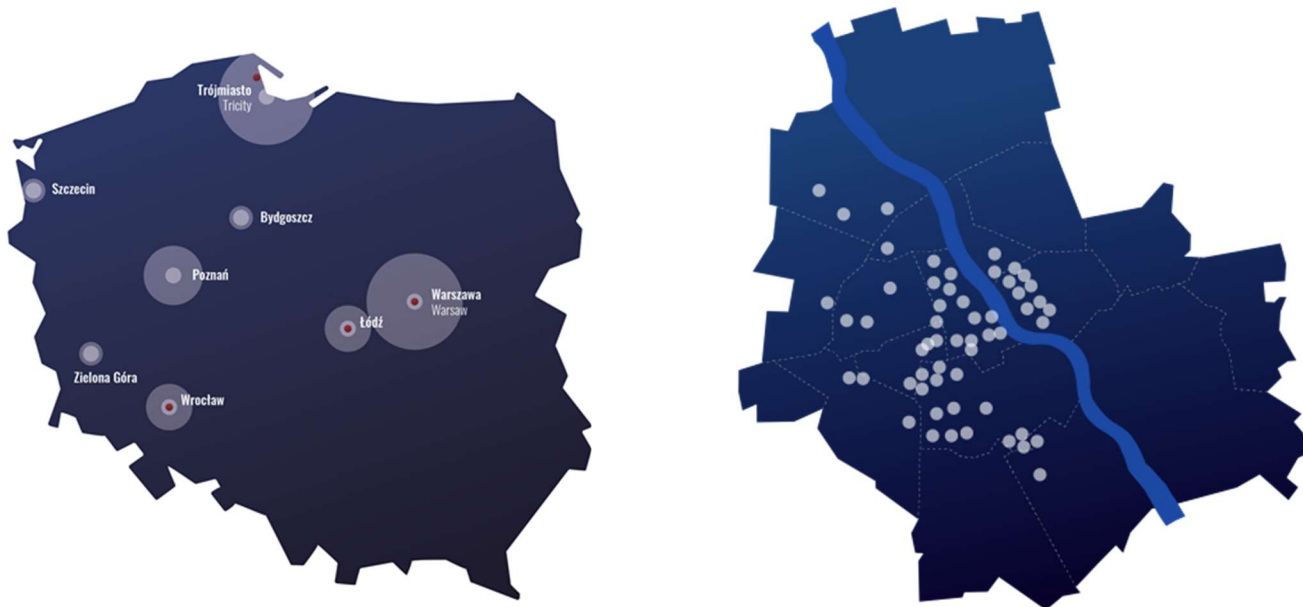
współzależnej na dzień 31 marca 2018 roku wynosiła 6,7 mln PLN).

Ponadto Grupa dysponowała 18 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 110,9 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	35 nieruchomości o wartości godziwej 1 256,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 223,0 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,7 mln PLN oraz w zapasach w kwocie 0,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 251,1 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 238,4 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	19 nieruchomości o wartości godziwej 618,8 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 204,0 mln PLN, na których zrealizowano, realizuje lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 1,0 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,6 mln PLN 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 201,7 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 128,4 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,8 mln PLN oraz w zapasach w wartości 81,4 mln PLN. Grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości). 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,3 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,00 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	21 nieruchomości o wartości godziwej 89,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 89,5 mln PLN.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



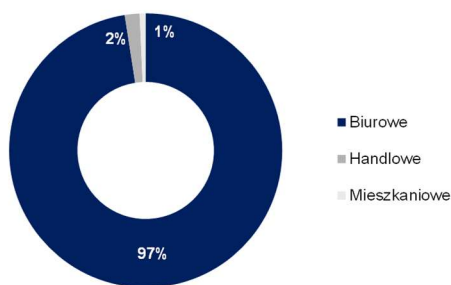
Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 31 marca 2018 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 310,2 tys. m² GLA.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 23,0% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

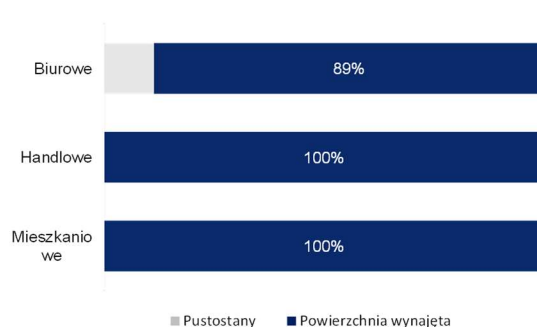
powierzchnię trwale niewynajmowalną (20,4 tys. m²), tj. ze względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m², a wskaźnik pustostanów 11,1%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 19,3 mln PLN, w tym dla segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 18,2 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 1,0 mln PLN,

segmentu projekty komercyjne – 0,3 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,0 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 0,4 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 87 nieruchomości o wartości godziwej 1 759,6 mln PLN.

3.1 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku Grupa zbyła dwie nieruchomości położone w Warszawie: przy ul. Styki oraz

przy ul. Zawrat. Ponadto na dzień 31 marca 2018 roku Grupa podpisała 1 przedwstępną umowę sprzedaży.

3.2 Kluczowe projekty deweloperskie

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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

4.3 Rynek hotelowy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oraz podwarszawski Ośrodek Lipowy Przyładek. Grupa przygotowuje również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn w Warszawie.

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2018 roku obserwowano duże zainteresowanie najemców powierzchnią biurową we wszystkich klasach powierzchni, skutkujący zmniejszeniem wskaźnika pustostanów przy stabilnej polityce cenowej stawek czynszu.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych oraz odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości) wyniosła

w I kwartale 2018 roku 14,4 mln PLN i była wyższa o 0,3 mln PLN (2%) względem ubiegłego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 14,2 mln PLN i była wyższa o 3,2 mln PLN (29%) względem ubiegłego kwartału.

Na dzień 31 marca 2018 roku Grupa zatrudniała 139 osób.

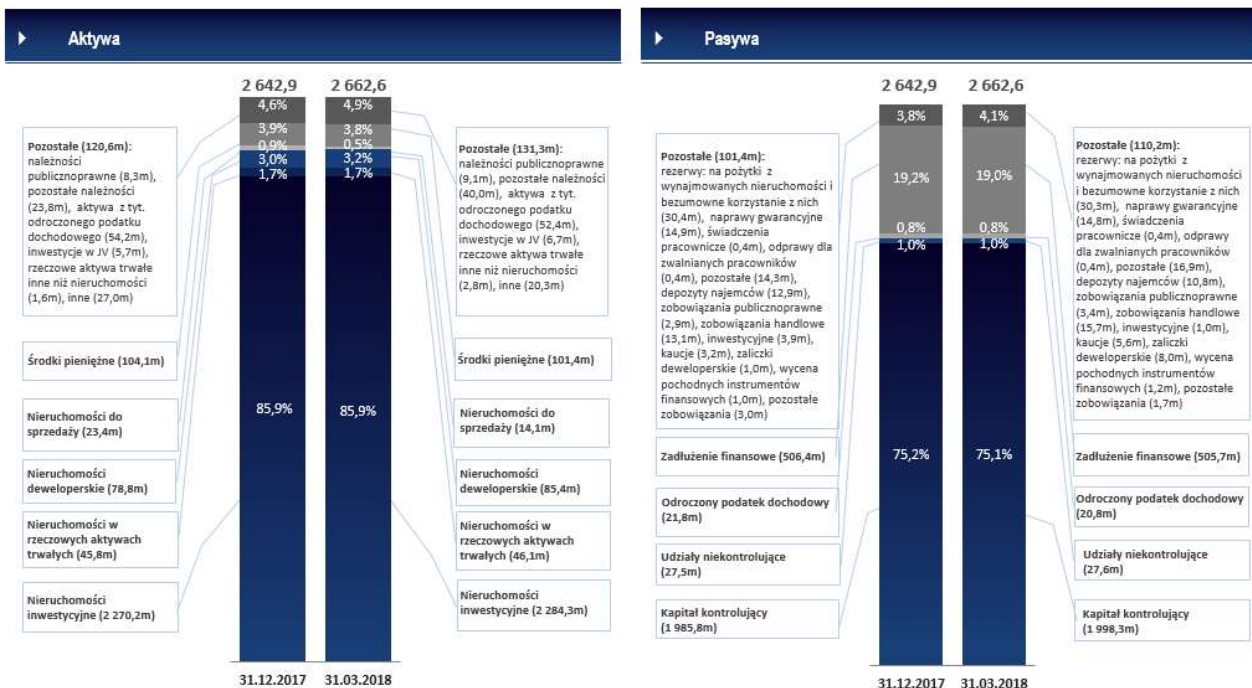
5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 3 miesięcy 2018 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:
 - ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, 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



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku ich wartość zmniejszyła się o 14,1 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (6,4 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (1,7 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (7,6 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-1,6 mln PLN),

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku o kwotę 1,5 mln PLN w związku z:

- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,3 mln PLN,
- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,3 mln PLN oraz odwróceniem odpisu aktualizującego w 0,5 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku o 1,8 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 2018 roku zwiększyły się o 20,9 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ wzrostu poziomu należności handlowych o 16,9 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 6,6 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 0,1 mln PLN.

- ✓ zmniejszenia poziomu środków pieniężnych o 2,7 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku zwiększyła się o 12,6 mln PLN, w efekcie wypracowania zysku netto.

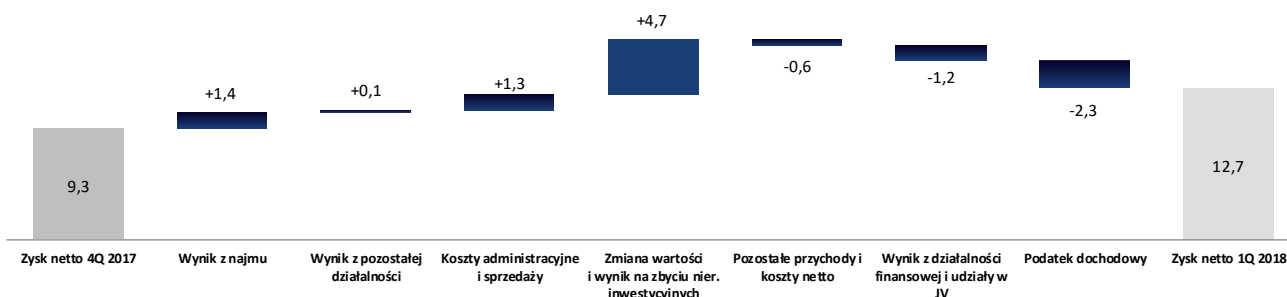
Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2018 roku zmniejszył się o 5,9 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (4,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,0 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (0,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,5 mln PLN),

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zwiększył się o 13,0 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (7,0 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań handlowych (3,5 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (0,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (0,2 mln PLN).

5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów



W I kwartale 2018 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 12,7 mln PLN. Wynik był o 3,4 mln PLN wyższy niż w IV kwartale 2017 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 1,4 mln PLN głównie w wyniku wzrostu przychodów z najmu o 0,9 mln spadku kosztów najmu o 0,5 mln,

- ✓ stabilnego wyniku z pozostałej działalności (wzrost o 0,1 mln PLN, w porównaniu do IV kwartału 2017 r.),
- ✓ dodatnią zmianą wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w I kwartale 2018 roku wyższy o 4,7 mln PLN w stosunku do IV kwartału 2017 roku) oraz niższego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 0,6 mln PLN,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

- ✓ wyższego o 1 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wzrostu wartości nieruchomości związanego z nowymi umowami najmu.

Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2018	4Q 2017	1Q 2017
Przychody ze sprzedaży	40,4	39,9	40,7
Koszty działalności	(19,3)	(20,3)	(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,1	19,6	21,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,7)	(9,0)	(7,5)
Wynik netto ze sprzedaży	13,4	10,6	13,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)	(15,3)
Pozostałe przychody	1,4	4,5	1,4
Pozostałe koszty	(0,2)	(2,7)	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	17,1	10,2	(2,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2	15,3
Amortyzacja	0,3	0,3	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	1,4	0,7
EBITDA	14,4	14,1	13,9
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,1)	(3,0)	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	0,0	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,1)	(0,3)
Skorygowana EBITDA	14,2	11,0	13,6

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2018	4Q 2017	1Q 2017
Przychody ze sprzedaży	38,6	37,7	38,5
Koszty działalności	(18,0)	(18,5)	(17,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,6	19,2	20,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(6,3)	(5,4)
Wynik netto ze sprzedaży	14,9	12,9	15,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	2,5	(2,2)	(15,3)
Pozostałe przychody	1,0	1,5	1,2
Pozostałe koszty	(0,2)	(1,3)	(1,9)
Wynik z działalności operacyjnej	18,2	10,9	(0,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(2,5)	2,2	15,3
Amortyzacja	0,2	0,2	0,1
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	0,1	0,7
EBITDA	15,4	13,4	15,5
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	(0,1)	0,0	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	(0,1)	(0,3)
Skorygowana EBITDA	15,3	13,3	15,2

Przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2018 roku wzrosły o 0,9 mln PLN (2%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła niższe o 0,5 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie w efekcie niższych kosztów remontów i konserwacji. Wynik netto ze sprzedaży w I kwartale

2018 roku wzrósł o 2,0 mln PLN względem poprzedniego kwartału i wyniósł 14,9 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 15,4 mln PLN i była wyższa o 2,0 mln PLN kw/kw. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,3 mln PLN i była wyższa o 2,0 mln PLN względem poprzedniego kwartału

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

W I kwartale 2018 roku w segmencie działalności deweloperskiej Grupa ponosiła koszty administracyjne związane z przygotowaniem projektów deweloperskich.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	1Q 2018	4Q 2017	1Q 2017
Przychody ze sprzedaży	1,8	2,1	1,6
Koszty działalności	(1,3)	(1,7)	(1,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,5	0,4	0,1
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	0,4	0,1
Pozostałe koszty	0,0	(1,3)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	(0,9)	0,1
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,3	0,0
EBITDA	0,6	0,5	0,2
Skorygowana EBITDA	0,6	0,5	0,2

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

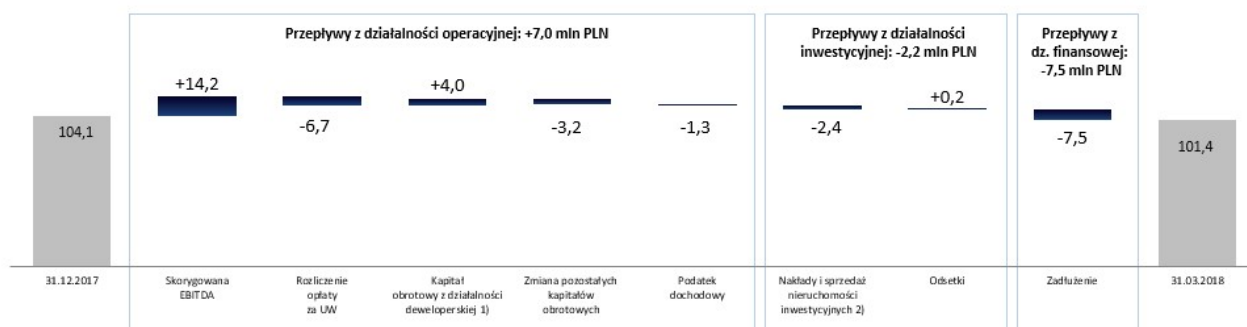
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	1Q 2018	4Q 2017	1Q 2017
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(2,2)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,5)	(2,2)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,3	0,0	0,2
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(1,2)	(2,2)	(1,3)
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0
EBITDA	(1,2)	(2,2)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	(1,2)	(2,2)	(1,3)

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 2018 roku.



W I kwartale 2018 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 7,0 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 14,2 mln PLN,

- ✓ zapłaty z góry 6,7 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II-IV kwartału 2018,
- ✓ wypracowania 4,0 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zmniejszenia o 3,2 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

✓ zapłaty 1,3 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

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

- ✓ poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 10,4 mln PLN,
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 1,3 mln PLN,

✓ wpływów ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,3 mln PLN;

✓ wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,2 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 7,5 mln PLN wynikają ze spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

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.

Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
<p>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</p> <p>W październiku 2017 roku została podpisana umowa na wynajem ponad 6 tys. mkw. powierzchni biurowej z międzynarodowym klientem z branży technologicznej – Nokia. Na początku 2018 roku powierzchnia najmu została przekazana klientowi Nokia. Jednocześnie podpisano aneks do umowy najmu z Nokia na dwa ostatnie moduły, tym samym poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wynosi 100%.</p>	<p>VIS À VIS WOLA, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa)</p> <p>Projekt mieszkaniowy realizowany w dwóch etapach zakłada budowę łącznie 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 225 mkw. w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usługami w parterach budynków o powierzchni 1 962 mkw. W 2017 roku uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo dla I etapu inwestycji. Na początku października 2017 roku przekazano plac budowy Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. W listopadzie 2017 roku rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych dla I etapu inwestycji. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy II etapu inwestycji.</p>
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
<p>Parzniew Logistics Center (Parzniew k. Pruszkowa)</p> <p>Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy we współpracy z doświadczonym partnerem (JV z Hillwood). W październiku 2017 roku zakończono prace budowlane związane z realizacją budynku A etapu I, o powierzchni ok. 15 000 mkw. GLA. Dotychczasowy poziom najmu wynosi 12,500 mkw. GLA. W styczniu 2018 roku podpisana została umowa najmu i rozpoczęto budowę sortowni dla klienta z branży logistycznej DPD. Zakończenie etapu I i II planowane jest w III kwartale 2018 roku. Docelowa wielkość parku logistycznego wyniesie około 55 000 mkw. GLA.</p>	<p>Yacht Park (I etap) Molo Rybackie (Gdynia)</p> <p>Grupa rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Molo Rybackiego w Gdyni. Inwestycja składa się z 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 mkw. PUM z lokalami usługowymi w parterach budynków. Uzupełnieniem oferty będzie budowa Mariny Jachtowej na 120 jednostek. W grudniu 2017 roku wybrany został Generalny Wykonawca dla I etapu osiedla Yacht Park i Mariny Jachtowej. Rozpoczęto prace budowlane. Prowadzona jest sprzedaż apartamentów, pierwszych trzech budynków A, B i C tj. 71 apartamentów.</p>
5. Projekty w przygotowaniu	6. Projekty w przygotowaniu
<p>Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa)</p> <p>Przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 13 000 mkw. W sierpniu 2017 roku zakończono postępowanie na wybór pracowni architektonicznej i podpisano umowę z konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & INTEC PROJEKT Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o.o. Kontynuowane są prace projektowe, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin oddania inwestycji 2020 rok.</p>	<p>Marina Office, Hryniewieckiego 10 (Gdynia)</p> <p>W II kwartale 2017 roku Grupa PHN rozpoczęła prace projektowe nad nowoczesnym zespołem biurowym o powierzchni najmu około 27 000 mkw. Wykonanie projektu powierzono wybranej w konkursie architektonicznym pracowni S.A.M.I Architekci. Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech niezależnych obiektów biurowych w standardzie klasy A. Planowany termin oddania inwestycji 2020/2021.</p>

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

7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
Geodezyjna (Warszawa)	Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)
Na warszawskiej Białołęce Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 mkw. (ok. 511 mieszkań) realizowaną w trzech etapach. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę I etapu, obejmującego budowę 174 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 9 716 mkw. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. W sierpniu 2017 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę II i III etapu inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w połowie 2018 roku.	W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 mkw. Lokalizacja stacji metra w bliskim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją „Rondo ONZ”. Prowadzone są prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy oraz roboty infrastrukturalne, których zakończenie planuje się w II kwartale 2018 roku.
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa)	Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)
Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Zakończono prace rozbiórkowe istniejącego budynku biurowego. Obecnie trwają prace infrastrukturalne na terenie przyszłej inwestycji. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.	Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 mkw. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej. Prowadzone jest postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Projekt Mieszaniowy Instalatorów 7C (Warszawa)	Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)
Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla budynku o wielkości PUM ok. 4.600 mkw. Decyzja nie jest prawomocna w związku z odwołaniem sąsiadów. Prowadzone są prace rozbiórkowe istniejących budynków i budowli.	Trzeci etap inwestycji przy al. Prymasa Tysiąclecia zakłada realizację projektu biurowo-handlowego o powierzchni najmu ok. 14 300 mkw. Na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych planowane jest zlokalizowanie powierzchni usługowej, na pozostałych kondygnacjach powierzchni biurowych. Prowadzone obecnie prace projektowe znajdują się na etapie koncepcji.

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy 2018 roku oraz 2017 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi 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 2018 roku oraz 2017 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

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

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

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

- ✓ ryzyko płynności i kredytowe.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w nocie 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2016 rok w nocie 9.

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

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

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

Ponadto Zarząd Spółki proponuje, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 16 sierpnia 2018

roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2018 roku.

Ostateczna decyzja dotycząca podziału zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie PHN S.A., które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało jeszcze zwołane.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 22 maja 2018 roku i na dzień 21 marca 2018 roku

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

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

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

10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 21 maja 2018 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 2018 roku do dnia

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

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

W okresie 3 miesięcy 2018 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2018 ROKU

C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2018 roku

	31 marca 2018	31 grudnia 2017
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,1	1,1
Wartości niematerialne	0,8	0,7
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	5,4	5,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1,1	1,2
Udziały w jednostkach zależnych	1 710,9	1 708,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	200,6	208,1
Aktywa trwałe razem	1 919,9	1 925,1
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,7	1,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5,3	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7,2	3,2
Aktywa obrotowe razem	15,2	4,4
Aktywa razem	1 935,1	1 929,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(5,9)	(6,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(0,2)	-
Rezerwy krótkoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(6,6)	(6,6)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3,2)	(3,2)
Rezerwy długoterminowe	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania długoterminowe razem	(3,5)	(3,5)
Zobowiązania razem	(10,1)	(10,1)
Aktywa netto	1 925,0	1 919,4
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 753,2	1 753,2
Pozostałe kapitały zapasowe	93,8	93,8
Niepodzielone zyski zatrzymane	31,2	25,6
Kapitał własny ogółem	1 925,0	1 919,4

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018	31 marca 2017
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	9,6	8,5
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(7,2)	(6,9)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	2,4	(2,8)
Dywidendy		-
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	4,8	(1,2)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,3	0,2
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3,6	(2,5)
Przychody finansowe	2,5	2,7
Koszty finansowe	(0,0)	(0,1)
Zysk netto z działalności finansowej	2,5	2,6
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6,1	0,1
Podatek dochodowy	(0,5)	(0,4)
Zysk (strata) netto	5,6	(0,3)
Pozostałe całkowite dochody		-
Całkowite dochody ogółem	5,6	(0,3)

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję 0,12 PLN (0,01 PLN)

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	46,8	1 753,2	93,8	25,6	1 919,4
Zysk netto za okres				5,6	5,6
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	5,6	5,6
Stan na 31 marca 2018 roku	46,8	1 753,2	93,8	31,2	1 925,0
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,5	1 905,6
Zysk netto za okres				(0,3)	(0,3)
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Stan na 31 marca 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,2	1 905,3

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2018	31 marca 2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	6,1	0,1
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(6,5)	(1,7)
Amortyzacja	0,1	0,0
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(2,4)	2,8
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,4)	(2,7)
Koszty finansowania	0,0	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	(1,8)	(1,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,4)	(1,6)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	14,0	2,1
Instrumenty finansowe	11,9	2,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej	2,1	
Wypływy razem	(9,6)	(0,4)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,2)	(0,4)
Pożyczki	(9,4)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4,4	1,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	0,0	0,0
Wypływy razem	(0,0)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,0)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto	4,0	0,1
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4,0	0,1
Środki pieniężne na początek okresu	3,2	0,4
Środki pieniężne na koniec okresu	7,2	0,5

D. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 22 maja 2018 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu



Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01
www.phnsa.pl

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