

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



*Rakowiecka*  
*Wilanowska*  
*Domaniewska*

*Belwederska*

*Starościńska*

*Wiśniowa*  
*Marszałkowska*

*Foksal*

*Świętokrzyska*  
*Nowy Świat*

*Al. Jana Pawła*

*Stawki*  
*Senatorska*

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**

**ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU**



**POLSKI HOLDING**  
**NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Wybrane dane finansowe**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2014	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2014
	Stan na 31 marca 2015	Stan na 31 grudnia 2014	Stan na 31 marca 2015	Stan na 31 grudnia 2014
I. Przychody operacyjne	37,4	39,8	9 014,4	9 592,9
II. Zysk z działalności operacyjnej	10,9	2,6	2 627,2	626,7
III. Zysk brutto z działalności kontynuowanej	11,8	3,5	2 844,1	843,6
IV. Zysk netto	12,7	2,7	3 061,1	650,8
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(35,2)	(16,1)	(8 484,2)	(3 880,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19,9)	(7,1)	(4 796,5)	(1 711,3)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20,3	(0,1)	4 892,9	(24,1)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(34,8)	(23,3)	(8 387,8)	(5 615,9)
IX. Aktywa	2 243,6	2 283,4	548 691,6	558 425,0
X. Zobowiązania długoterminowe	117,9	98,6	28 833,5	24 113,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	112,3	184,1	27 463,9	45 023,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 963,0	1 947,1	480 068,5	476 180,0
XIII. Kapitał zakładowy	46,5	46,5	11 367,6	11 367,6
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 482 044	46 482 044	46 482 044	46 482 044
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,27	0,06	0,06	0,01
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,23	41,89	10,33	10,24

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EUR	
	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2014	Okres zakończony 31 marca 2015	Okres zakończony 31 marca 2014
	Stan na 31 marca 2015	Stan na 31 grudnia 2014	Stan na 31 marca 2015	Stan na 31 grudnia 2014
I. Przychody operacyjne	6,1	1,3	1 470,3	313,3
II. Zysk z działalności operacyjnej	13,9	1,6	3 350,3	385,6
III. Zysk brutto	16,1	1,5	3 880,5	361,5
IV. Zysk netto	15,5	1,6	3 735,9	385,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,7)	0,0	(168,7)	0,0
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	125,1	0,0	30 152,6	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(119,4)	0,0	(28 778,7)	0,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	5,0	0,0	1 205,1	0,0
IX. Aktywa	1 936,2	2 034,9	473 514,3	497 652,2
X. Zobowiązania długoterminowe	0,8	0,3	195,6	73,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	3,8	120,5	929,3	29 469,3
XII. Kapitał własny	1 931,6	1 914,1	472 389,3	468 109,6
XIII. Kapitał zakładowy	46,5	46,5	11 367,6	11 367,6
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 482 044	46 482 044	46 482 044	46 482 044
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,33	0,04	0,08	0,01
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,56	41,18	10,16	10,07

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2015 roku i okres zakończony dnia 31 marca 2014 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2015 roku: 4,0890 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 2015 roku do 31 marca 2015 roku - 4,1489 PLN/EUR

## Spis treści

<b>A.</b>	<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>6</b>
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	6
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
	<b>Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>10</b>
1.	Informacje ogólne .....	10
2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
3.	Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej .....	10
4.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	10
5.	Sezonowość działalności .....	11
6.	Informacje dotyczące segmentów działalności .....	11
7.	Nieruchomości inwestycyjne .....	12
8.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	13
9.	Wartości niematerialne .....	13
10.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia) .....	13
11.	Zapasy związane z działalnością deweloperską .....	14
12.	Struktura należności .....	14
13.	Struktura zobowiązań .....	14
14.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	15
15.	Kapitał podstawowy .....	15
16.	Kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały .....	15
17.	Rezerwy .....	16
18.	Przychody z działalności operacyjnej .....	16
19.	Koszty działalności operacyjnej .....	17
20.	Koszty według rodzaju .....	17
21.	Przychody i koszty finansowe .....	18
22.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	18
23.	Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym .....	18
24.	Zysk na jedną akcję .....	19
25.	Pozycje warunkowe .....	19
26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	19
27.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	20
<b>B.</b>	<b>Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego</b> .....	<b>22</b>
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej .....	22
2.	Struktura Grupy Kapitałowej .....	22
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej .....	23
4.	Działalność Grupy Kapitałowej .....	25
5.	Najemcy .....	25
6.	Sytuacja finansowa .....	26
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	26
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów .....	27
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	29
7.	Wskaźniki według EPRA .....	29
8.	Działalność operacyjna i inwestycyjna .....	31
9.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	32
9.1.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .....	32

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku

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

---

9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	33
10. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	33
11. Pozostałe informacje.....	33
11.1. Dywidendy .....	33
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	33
11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	33
11.4. Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.....	34
11.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	34
11.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy .....	34
C. Kwartalna informacja finansowa .....	36
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	36
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	37
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym .....	37
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	38

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

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2015 ROKU**

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



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

## A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2015 roku

	Nota	31 marca 2015	31 grudnia 2014
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7	1 955,8	1 924,1
Rzeczowe aktywa trwałe	8	22,4	22,5
Wartości niematerialne	9	0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	10	19,8	18,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	16,2	12,5
Pozostałe aktywa trwałe		1,0	1,1
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 015,3</b>	<b>1 978,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	11	30,3	35,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	12	81,9	119,1
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,4	1,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	101,6	136,4
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>215,2</b>	<b>292,5</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		13,1	12,0
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 243,6</b>	<b>2 283,4</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	(64,0)	(135,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	13	(1,1)	(0,3)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		(1,5)	(2,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,3)	(0,3)
Rezerwy krótkoterminowe	17	(45,4)	(45,7)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>(112,3)</b>	<b>(184,1)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	13	(34,0)	(15,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	(56,1)	(55,2)
Rezerwy długoterminowe	17	(26,1)	(26,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	(1,7)	(2,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(117,9)</b>	<b>(98,6)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(230,2)</b>	<b>(282,7)</b>
<b>Aktywa netto</b>		<b>2 013,4</b>	<b>2 000,7</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	15	46,5	46,5
Kapitał zapasowy	16	1 746,3	1 746,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	16	3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	16	165,0	151,1
Pozostałe kapitały	16	2,0	0,0
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 963,0</b>	<b>1 947,1</b>
Udziały niekontrolujące		50,4	53,6
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>2 013,4</b>	<b>2 000,7</b>

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2015 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z najmu		30,3	31,1
Koszty utrzymania nieruchomości		(16,6)	(15,5)
<b>Wynik z najmu</b>		<b>13,7</b>	<b>15,6</b>
Przychody z działalności deweloperskiej		7,1	8,7
Koszty działalności deweloperskiej		(5,5)	(6,8)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>		<b>1,6</b>	<b>1,9</b>
Przychody z pozostałej działalności		0,0	0,0
Koszty pozostałej działalności		(0,1)	(0,1)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>		<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży		(7,5)	(9,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(3,8)	(1,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	0,0
Pozostałe przychody	18	10,2	1,9
Pozostałe koszty	19	(3,2)	(6,1)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>10,9</b>	<b>2,6</b>
Przychody finansowe	21	0,7	1,0
Koszty finansowe	21	(0,0)	(0,3)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>		<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	10	0,2	0,2
<b>Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>		<b>11,8</b>	<b>3,5</b>
Podatek dochodowy	22	0,5	(0,7)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>12,3</b>	<b>2,8</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,4	(0,1)
<b>Zysk netto</b>		<b>12,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>12,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Zysk netto przypadający</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,4	2,5
akcjonariuszom niekontrolującym	23	0,3	0,2
<b>Całkowite dochody przypadające</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,4	2,5
akcjonariuszom niekontrolującym	23	0,3	0,2
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24	0,27 zł	0,06 zł
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24	0,26 zł	0,06 zł

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**  
Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku**

**Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>		46,5	1 746,3	3,2	151,1		<b>1 947,1</b>	53,6	<b>2 000,7</b>
Zysk netto za okres					12,4		<b>12,4</b>	0,3	<b>12,7</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					12,4		<b>12,4</b>	0,3	<b>12,7</b>
Emisja akcji	16					2,0	<b>2,0</b>		<b>2,0</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	16				1,5		<b>1,5</b>	(3,5)	<b>(2,0)</b>
<b>Stan na 31 marca 2015 roku</b>		46,5	1 746,3	3,2	165,0	2,0	<b>1 963,0</b>	50,4	<b>2 013,4</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2014 roku</b>		44,6	1 696,5	3,2	117,4		<b>1 861,7</b>	131,0	<b>1 992,7</b>
Zysk netto za okres					2,5		<b>2,5</b>	0,2	<b>2,7</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>					2,5		<b>2,5</b>	0,2	<b>2,7</b>
Emisja akcji		1,2	31,7			10,2	<b>43,1</b>		<b>43,1</b>
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					23,4		<b>23,4</b>	(66,5)	<b>(43,1)</b>
<b>Stan na 31 marca 2014 roku</b>		45,8	1 728,2	3,2	143,3	10,2	<b>1 930,7</b>	64,7	<b>1 995,4</b>

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



**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>12,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>(47,4)</b>	<b>(19,6)</b>
Amortyzacja		0,2	0,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		3,8	1,6
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,2)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,1)	(1,0)
Zmiana kapitału obrotowego	14	(49,0)	(18,1)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,1)	(2,3)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(35,2)</b>	<b>(16,1)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>0,4</b>	<b>2,1</b>
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		0,3	1,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,1	1,0
<b>Wyływy razem</b>		<b>(20,3)</b>	<b>(9,2)</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(19,3)	(9,2)
Objęcie udziałów w jednostkach współzależnych		(1,0)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(19,9)</b>	<b>(7,1)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>23,8</b>	<b>0,0</b>
Kredyty		23,8	0,0
<b>Wyływy razem</b>		<b>(3,5)</b>	<b>(0,1)</b>
Kredyty		(3,4)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	(0,1)
<b>Środki pieniężne netto na działalności finansowej</b>		<b>20,3</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(34,8)</b>	<b>(23,3)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(34,8)	(23,3)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>136,4</b>	<b>217,8</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>101,6</b>	<b>194,5</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

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

Grupy konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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

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

#### *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.

### 3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

### 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce. Pozostała działalność

obejmuje w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej i portowej.

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie 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 administracyjne jednostki dominującej nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	30,3	7,1				37,4
Koszty działalności	(16,6)	(5,5)		(0,1)		(22,2)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,7</b>	<b>1,6</b>		<b>(0,1)</b>		<b>15,2</b>
Koszty administracyjne	(5,8)	(0,8)			(0,9)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3,8)					(3,8)
Pozostałe przychody	10,1	0,1	0,4			10,6
Pozostałe koszty	(3,2)					(3,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>11,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>11,3</b>
Przychody finansowe					0,7	0,7
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					0,5	0,5
<b>Wynik segmentu</b>	<b>11,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,5</b>	<b>12,7</b>
Aktywa segmentu	2 183,0	49,3	0,1	4,2	7,0	2 243,6
Zobowiązania segmentu	203,6	25,0	0,1	0,5	1,0	230,2
Nakłady inwestycyjne	42,7					42,7
Amortyzacja	0,2					0,2

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

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2014 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2014 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	31,1	8,7				<b>39,8</b>
Koszty działalności	(15,5)	(6,8)		(0,1)		<b>(22,4)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>15,6</b>	<b>1,9</b>		<b>(0,1)</b>		<b>17,4</b>
Koszty administracyjne	(5,9)	(0,9)	(0,1)		(2,2)	<b>(9,1)</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,6)					<b>(1,6)</b>
Pozostałe przychody	1,9					<b>1,9</b>
Pozostałe koszty	(6,0)	(0,1)				<b>(6,1)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>4,0</b>	<b>0,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>2,5</b>
Przychody finansowe					1,0	<b>1,0</b>
Koszty finansowe					(0,3)	<b>(0,3)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	<b>0,2</b>
Podatek dochodowy					(0,7)	<b>(0,7)</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>4,0</b>	<b>0,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>2,7</b>
Aktywa segmentu	2 216,8	60,7	0,1	4,2	1,6	<b>2 283,4</b>
Zobowiązania segmentu	244,6	36,7	0,6	0,5	0,3	<b>282,7</b>
Nakłady inwestycyjne	11,3					<b>11,3</b>
Amortyzacja	0,4					<b>0,4</b>

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem rozwiązanie rezerwy na roszczenia Skarbu Państwa w kwocie 1,3 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,1 mln PLN. W pozostałych kosztach ujęto głównie: w

segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 2,9 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,6 mln PLN.

## 7. Nieruchomości inwestycyjne

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 924,1</b>	<b>1 927,9</b>
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	42,7	11,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3,8)	(1,6)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	3,8
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(7,2)	(1,8)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 955,8</b>	<b>1 939,6</b>

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	30,3	31,1
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(16,6)	(15,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(3,8)	(1,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>6,1</i>	<i>0,8</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(6,1)</i>	<i>(0,8)</i>
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>9,9</b>	<b>14,0</b>

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w 1Q 2015: Domaniewska 37C, Retkinia w

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

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

łącznie kwocie 41,8 mln PLN, 1Q 2014: Domaniewska 37C, Krywulka 2, Rakowiecka 19 w łącznej kwocie 9,3 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji w kwocie: 1Q 2015: 0,5 mln PLN, 1Q 2014: 0,0 mln PLN,
- ✓ modernizacji nieruchomości w kwocie: 1Q 2015: 0,4 mln PLN, 1Q 2014: 2,0 mln PLN.

### 8. Rzeczowe aktywa trwałe

Na zmianę wartości rzeczowych aktywów trwałych miały wpływ:

- ✓ amortyzacja w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku: 0,2 mln PLN, 31 marca 2014: 0,3 mln PLN.

### 9. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 3 miesięcy 2015 roku i 2014 roku.

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

Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i SEGRO B.V. posiadają po 50% udziałów w spółce celowej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.

W I kwartale 2015 roku spółka Dalmor S.A. oraz spółka mLocum S.A. założyły spółkę Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o., której celem jest realizacja wspólnego przedsięwzięcia Molo Rybackie w Gdyni. Spółki posiadają po 50% udziałów w spółce Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.

W I kwartale 2015 roku spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz PHN SPV 4 Sp. z o.o. zawarły umowę joint venture ze

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości przy ul. Prądyńskiego w Warszawie.

W I kwartale 2015 roku Grupa zbyła nieruchomość przy ul. Stągiewnej w Gdańsku oraz część nieruchomości w Katowicach.

- ✓ nabycie w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2015 roku 0,1 mln PLN; 31 marca 2014: 0,1 mln PLN.

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2015 roku wyniosła 19,8 mln PLN.

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
<b>Stan na dzień 1 stycznia</b>	<b>18,6</b>	<b>18,5</b>
Nabycie	1,0	0,0
Udział w zyskach	0,2	0,2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>19,8</b>	<b>18,7</b>

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku i na dzień 31 marca 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	39,3	38,3	1,0	0,4	0,3	0,2
Apartamenty Molo Rybackie	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center Infrastructure	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parzniew Logistics Center 1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>41,4</b>	<b>40,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

### 11. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2015	31 grudnia 2014
	niebadane	zbadane
Grunty	4,0	4,2
Wyroby gotowe	26,3	31,6
<b>Zapasy związane z działalnością deweloperską razem</b>	<b>30,3</b>	<b>35,8</b>

Zmiany stanu zapasów w ciągu okresu	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015	31 marca 2014
	niebadane	niebadane
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>35,8</b>	<b>65,4</b>
Nakłady na budowę	0,0	2,5
Zbycie lokali	(5,5)	(6,8)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>30,3</b>	<b>61,1</b>

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

### 12. Struktura należności

Struktura należności	31 marca 2015			31 grudnia 2014		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	81,9	13,2	68,7	119,1	11,2	107,9
Należności handlowe	12,5	12,5	0,0	10,2	10,2	0,0
Należności publicznoprawne	56,5	0,0	56,5	102,5	0,0	102,5
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	<i>42,0</i>	<i>0,0</i>	<i>42,0</i>	<i>99,0</i>	<i>0,0</i>	<i>99,0</i>
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	<i>14,5</i>	<i>0,0</i>	<i>14,5</i>	<i>3,5</i>	<i>0,0</i>	<i>3,5</i>
Przedpłaty	12,2	0,0	12,2	5,4	0,0	5,4
Pozostałe	0,7	0,7	0,0	1,0	1,0	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	1,4	0,0	1,4	1,2	0,0	1,2
<b>Należności oraz pozostałe aktywa razem</b>	<b>83,3</b>	<b>13,2</b>	<b>70,1</b>	<b>120,3</b>	<b>11,2</b>	<b>109,1</b>

### 13. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 marca 2015			31 grudnia 2014		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Zadłużenie	1,1	1,1	0,0	0,3	0,3	0,0
Kredyty	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,3	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	64,0	61,0	3,0	135,1	39,6	95,5
Zobowiązania handlowe	5,5	5,5	0,0	10,3	10,3	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	36,2	36,2	0,0	12,5	12,5	0,0
Depozyty najemców	8,9	8,9	0,0	9,0	9,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,2	0,0	2,2	88,9	0,0	88,9
<i>VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>86,8</i>	<i>0,0</i>	<i>86,8</i>
<i>Pozostałe zobowiązania publicznoprawne</i>	<i>2,2</i>	<i>0,0</i>	<i>2,2</i>	<i>2,1</i>	<i>0,0</i>	<i>2,1</i>
Zaliczki na zakup nieruchomości	0,8	0,0	0,8	6,6	0,0	6,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	5,9	5,9	0,0	6,3	6,3	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4,5	4,5	0,0	1,5	1,5	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	1,5	0,0	1,5	2,7	0,0	2,7
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>66,9</b>	<b>62,1</b>	<b>4,8</b>	<b>138,4</b>	<b>39,9</b>	<b>98,5</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Zadłużenie	34,0	34,0	0,0	15,0	15,0	0,0
Kredyty	33,2	33,2	0,0	14,3	14,3	0,0
Leasing floty samochodowej	0,8	0,8	0,0	0,7	0,7	0,0
Pozostałe	1,7	1,7	0,0	2,3	2,3	0,0
Depozyty najemców	1,6	1,6	0,0	1,5	1,5	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,8	0,8	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>35,7</b>	<b>35,7</b>	<b>0,0</b>	<b>17,3</b>	<b>17,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>102,6</b>	<b>97,8</b>	<b>4,8</b>	<b>155,7</b>	<b>57,2</b>	<b>98,5</b>

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



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

	31 marca 2015 niebadane	31 grudnia 2014 zbadane
<b>Struktura środków pieniężnych</b>		
Środki pieniężne w banku i w kasie	1,5	1,7
Krótkoterminowe depozyty bankowe	100,1	134,7
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>101,6</b>	<b>136,4</b>

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

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zmiana stanu rezerw	(0,3)	(0,2)
Zmiana stanu zapasów	5,5	4,3
Zmiana stanu należności	37,2	146,1
Zmiana stanu zobowiązań	(91,5)	(168,2)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0,1	(0,1)
<b>Razem</b>	<b>(49,0)</b>	<b>136,4</b>

\*przepływy pieniężne zostały również opisane w nocie 6.3 pozostałych informacji do skonsolidowanego raportu kwartalnego.

**Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Należności	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	37,2	146,2
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	0	(0,1)
<b>Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>37,2</b>	<b>146,1</b>

Zobowiązania	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(72,9)	(165,6)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(18,6)	(2,6)
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych</b>	<b>(91,5)</b>	<b>(168,2)</b>

**15. Kapitał podstawowy**

	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Ilość akcji na 1 stycznia	46 482 044	44 599 947
Emisja akcji	0	1 212 223
<b>Ilość akcji na 31 marca (w pełni opłacone)</b>	<b>46 482 044</b>	<b>45 812 170</b>

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

**16. Kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały**

W okresie 3 miesięcy 2015 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych za które wyemituje akcje własne. Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN, określonego na podstawie notowań akcji PHN w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję zostanie ujęta jako kapitał zapasowy.

Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 2,0 mln PLN.

W kapitale z aktualizacji wyceny spółka ujęła nadwyżkę wartości godziwej nad wartością księgową środków trwałych przenoszonych do nieruchomości inwestycyjnych.

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

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2014 roku w kwocie 151,1 mln PLN zwiększyły się do poziomu 165,0 mln PLN na dzień 31 marca 2015 roku w związku z:

✓ wypracowaniem przez Grupę w I kwartale 2015 roku zysku netto w kwocie 12,4 mln PLN,

✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością zobowiązania do emisji akcji PHN w kwocie 1,5 mln PLN.

**17. Rezerwy**

Tytuł rezerwy	31 marca 2015 niebadane			31 grudnia 2014 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	41,8	25,3	16,5	41,5	25,3	16,2
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	24,5	0,0	24,5	25,7	0,0	25,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Świadczenia pracownicze	0,9	0,8	0,1	0,9	0,8	0,1
Pozostałe	4,1	0,0	4,1	3,5	0,0	3,5
<b>Razem</b>	<b>71,5</b>	<b>26,1</b>	<b>45,4</b>	<b>71,8</b>	<b>26,1</b>	<b>45,7</b>

**18. Przychody z działalności operacyjnej**

Przychody z działalności operacyjnej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Przychody z najmu	30,3	31,1
Przychody z działalności deweloperskiej	7,1	8,7
Przychody z pozostałych działalności	0,0	0,0
Działalność hotelowa	0,0	0,0
<b>Przychody z działalności operacyjnej razem</b>	<b>37,4</b>	<b>39,8</b>

Pozostałe przychody	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Odszkodowania	0,0	0,1
Aktualizacja wartości należności	0,7	0,1
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,0	1,4
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	1,1	0,1
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	8,0	0,0
Pozostałe	0,4	0,2
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>10,2</b>	<b>1,9</b>

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (ETS) wydał wyrok stwierdzający, że dla celów podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) spółka komandytowo-akcyjna powinna być traktowana jak spółka kapitałowa. Ponadto Grupa otrzymała wyrok sądu, który jest zgodny ze stanowiskiem ETS. Grupa w latach ubiegłych dokonywała aportów do spółki komandytowo-akcyjnej i nadwyżkę wartości wnoszonego wkładu ponad wartość nominalną wydawanych na rzecz spółek z Grupy akcji (agio) opodatkowała podatkiem od czynności cywilnoprawnych

zgodnie z dotychczasową interpretacją prawa i kwotę podatku PCC ujęła w kosztach. W świetle wyroku ETS i sądu opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega tylko podwyższenie kapitału zakładowego a nie wartość wnoszonego wkładu. Grupa wystąpiła do Urzędu Skarbowego o zwrot zapłaconego podatku. Zapłacony podatek w kwocie 8,0 mln PLN Grupa ujęła w pozycji „Pozostałe przychody” sprawozdania z całkowitych dochodów.



**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2015 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**19. Koszty działalności operacyjnej**

Koszty działalności podstawowej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	16,6	15,5
Koszty działalności deweloperskiej	5,5	6,8
Koszty pozostałych działalności	0,1	0,1
Działalność hotelowa	0,1	0,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>22,2</b>	<b>22,4</b>

Pozostałe koszty	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Aktualizacja wartości należności	2,6	2,6
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	0,0	2,9
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,3	0,0
Odszkodowania i kary	0,0	0,5
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,2	0,0
Pozostałe	0,1	0,1
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>3,2</b>	<b>6,1</b>

W związku z negatywnym wpływem sytuacji na rynku nieruchomości na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań Grupa

dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 2,6 mln PLN zarówno w I kwartale 2015 roku jak i w I kwartale 2014 roku.

**20. Koszty według rodzaju**

Grupa bez działalności deweloperskiej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Amortyzacja	0,2	0,4
Zużycie materiałów i energii	4,0	3,8
Usługi obce	9,1	8,1
Podatki i opłaty	5,6	5,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	4,4	6,1
Pozostałe koszty rodzajowe	0,1	0,2
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>23,4</b>	<b>23,7</b>
Koszty administracyjne	(5,4)	(6,7)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,6)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(0,6)	(0,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	(0,1)	(0,2)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>16,7</b>	<b>15,6</b>

Działalność deweloperska	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,1
Usługi obce	0,6	2,9
Podatki i opłaty	0,0	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,1	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,2	0,3
Zmiana stanu produktów	5,3	4,1
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>6,3</b>	<b>7,7</b>
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,4)
Koszty sprzedaży	(0,2)	(0,2)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,3)	(0,3)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>5,5</b>	<b>6,8</b>

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

## 21. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Przychody odsetkowe	0,1	1,0
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,1	1,0
Pozostałe przychody finansowe	0,6	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>

W pozostałych przychodach finansowych w I kwartale 2015 roku ujęto odsetki od należności od Urzędu Skarbowego z tytułu zapłaconego PCC (szczegóły: nota 18).

Koszty finansowe	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	0,0	0,2
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	0,1
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Działalność finansowa netto</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

## 22. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Podatek bieżący	(2,3)	(2,4)
Podatek odroczony	2,8	1,7
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,5</b>	<b>(0,7)</b>

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zysk brutto	11,8	3,5
<b>Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(0,7)</b>
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,8	0,2
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,1)
Wynik spółek osobowych	2,0	0,0
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano lub spisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,0)	(0,1)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,5</b>	<b>(0,7)</b>

Na dzień 31 marca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego były utworzone głównie z tytułu różnicy pomiędzy wartością podatkową i bilansową nieruchomości. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do

wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nałożonych przez te same władze podatkowe na tego samego podatnika.

## 23. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W 1Q 2015 roku i 1Q 2014 roku nastąpił wykup akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo S.A. Zysk udziałowców niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują oni odpowiednio

w całym zysku netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku i okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

## 24. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	12,4	2,5
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,5	45,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,27 zł	0,06 zł

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	12,0	2,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,5	45,2
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,26 zł	0,06 zł

## 25. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok została ujawniona informacja o należących do spółki nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

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

### a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

### b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

## 26. 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 płacą podatek Skarbowi Państwa, który jest jednostką powiązaną. Zasady i przepisy obowiązujące Spółki Grupy w tym zakresie są identyczne z tymi, które obowiązują pozostałe jednostki niebędące jednostkami powiązаныmi.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
<b>Przychody od Skarbu Państwa</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>

## Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015 niebadane	31 marca 2014 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	0,4	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,6
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,1
<b>Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 roku i 31 marca 2014 roku nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

## 27. Zdarzenia po dniu bilansowym

W II kwartale 2015 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. Prądyńskiego w Warszawie.

W dniu 13 maja 2015 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 454/2015 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 15 maja 2015 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 182 808 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa otrzymała zwrot podatku VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy w łącznej kwocie 35,7 mln PLN.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 14 maja 2015 roku.

**Włodzimierz Piotr Stasiak**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

**Mateusz Matejewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

**Artur Lebedziński**  
Prezes Zarządu

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

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO  
RAPORTU KWARTALNEGO**

**ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

## B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding

Nieruchomości S.A. („PHN.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12.

### 2. Struktura Grupy Kapitałowej

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

skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Poniżej zaprezentowano wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Podmiot	Akcjonariusz / udziałowiec	Udział w kapitale i w prawach głosu	
		31 marca 2015	31 grudnia 2014
<b>Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN) – jednostka dominująca</b>			
<b>Jednostki zależne</b>			
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	98,05%	97,82%
INTRACO S.A.	WHN S.A.	95,46%	95,46%
	PHN S.A.	0,64%	0,28%
BUDEXPO S.A.	WHN S.A.	99,62%	99,62%
	PHN S.A.	0,14%	0,07%
Dalmor S.A	PHN 5 Sp. z o.o.	90,31%	90,31%
	PHN S.A.	1,66%	1,21%
Wrocławskie Centrum Prasowe S.A.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Agro-Man Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Investon Sp. z o.o.	PHN 4 Sp. z o.o. SKA	100,00%	100,00%
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	70,186%	70,186%
	Intraco S.A.	19,456%	19,456%
	Budexpo S.A.	10,358%	10,358%
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%
Dalmor Fishing LTD	Dalmor S.A.	99,00%	99,00%
	Alliance Trust Company LTD	1,00%	1,00%
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna	WHN S.A.	89,30%	89,30%
	Budexpo S.A.	10,70%	10,70%

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

PHN Hotel Management Sp. z o.o. (dawne PHN SPV Aktywa Specjalne Sp. z o.o.)	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Property Management Sp. z o. o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Dewelopment Sp. z o. o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN Hotel Pruszków Sp. z o.o.	WHN S.A.	99,90%	99,90%
	PHN 3 Sp. z o.o.	0,10%	0,10%
PHN SPV 13 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 14 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 15 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 16 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 17 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 18 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 19 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 20 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 21 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 22 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 23 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 24 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 25 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 26 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 27 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 28 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 31 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 32 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%

W I kwartale 2015 roku nastąpiło połączenie spółek Agro-Man Sp. z o.o. ze spółką Port Okrzei Sp. z o.o.

**W I kwartale 2015 Grupa Kapitałowa zbyła na rzecz Parzniew Partners B.V. 50% udziałów w dwóch spółkach zależnych:**

Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o.  
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o.

**Ponadto Grupa posiada po 50% udziałów w następujących jednostkach współzależnych**

Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.  
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o.  
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o.  
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.\*

\*Spółka utworzona w I kwartale 2015 roku przez spółki Dalmor S.A. oraz mLocum S.A. w ramach umowy joint venture zawartej w październiku 2014 roku

**3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej**

**Wartość godziwa.** Na dzień 31 marca 2015 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 142 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 048,2 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmuje 10 nieruchomości o wartości godziwej 125,5 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 1 nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie z partnerem zewnętrznym (JV).

Ponadto Grupa dysponowała 22 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 145,7 mln PLN.

W I kwartale 2015 roku Grupa zbyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Stągiewnej oraz część nieruchomości położonej w Katowicach. Ponadto do dnia sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała dwie umowy przedwstępne sprzedaży.

W I kwartale 2015 roku Grupa wydzieliła biznesowo dodatkowe 2 nieruchomości.

Pod względem planowanych działań wobec poszczególnych nieruchomości, Grupa dzieli swój portfel na następujące segmenty:

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

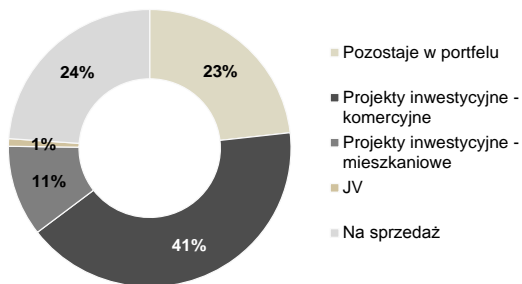
Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ✓ nieruchomości pozostające w portfelu – 21 nieruchomości o wartości godziwej 475,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 460,2 mln PLN i w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 15,7 mln PLN;
- ✓ projekty komercyjne - 12 nieruchomości o wartości godziwej 847,7 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej;
- ✓ przedsięwzięcie realizowane z partnerem zewnętrznym (JV) - 1 nieruchomość o wartości godziwej 18,0 mln PLN, w sprawozdaniu finansowym ujęta pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu;
- ✓ nieruchomości na sprzedaż - 82 nieruchomości o wartości godziwej 486,2 mln PLN (w tym 48 nieruchomości o wartości godziwej 264,2 mln PLN generujących przychody z najmu), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 463,2 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako

przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 13,1 mln PLN, środkach trwałych w wartości 4,1 mln PLN oraz w zapasach w wartości 3,0 mln PLN;

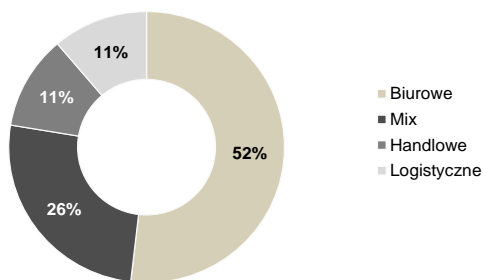
- ✓ projekty mieszkaniowe - 26 nieruchomości o wartości godziwej 217,2 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym:
  - 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 30,8 mln PLN, w tym 3 z niesprzedanymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 27 mln PLN,
  - 21 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 184,8 mln PLN; grupa ta obejmuje 4 samodzielne projekty, jeden z projektów obejmuje 18 budynków (wydzielonych biznesowo jako nieruchomości), ujęte w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej,
  - 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,6 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,3 mln PLN.

**Struktura portfela nieruchomości według segmentów\***  
% wartości godziwej

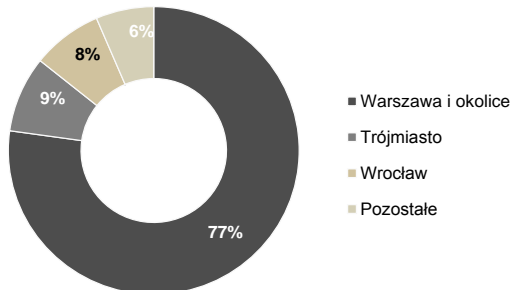


\* pozycja nie obejmuje 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Projekty komercyjne według rodzaju docelowej powierzchni**  
% wartości godziwej

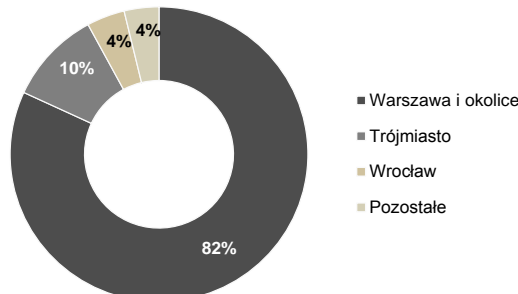


**Struktura geograficzna portfela nieruchomości\***  
% wartości godziwej



\* pozycja nie obejmuje 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

**Struktura geograficzna segmentów: nieruchomości pozostające w portfelu i projekty komercyjne**  
% wartości godziwej



**Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów.** Na dzień 31 marca 2015 roku GLA portfela nieruchomości Grupy wynosiła blisko 303 tys. m<sup>2</sup>, a wskaźnik

pustostanów 26,5% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię



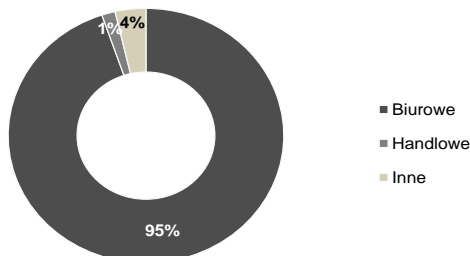
## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowaną).

Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ponad 70 tys. m<sup>2</sup>,

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



**Wynik z najmu (NOI).** W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2015 roku Grupa osiągnęła NOI w wysokości 13,5 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 4,8 mln

### 4. Działalność Grupy Kapitałowej

Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości.

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

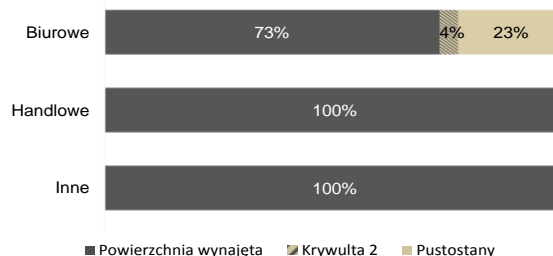
**Powierzchnie biurowe.** W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z kapitałem zagranicznym. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne.

### 5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 marca 2015 roku na jednego najemcę przypadło około 160 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni, a ogólna liczba najemców

a wskaźnik pustostanów 25,9%. Po uwzględnieniu zakończenia proces komercjalizacji nieruchomości przy ul. Krywulca 2, co miało miejsce w II kwartale 2015 roku, wskaźnik ten wyniósłby 20,9%.

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



PLN, segment projekty komercyjne 5,9 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 2,5 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,3 mln PLN.

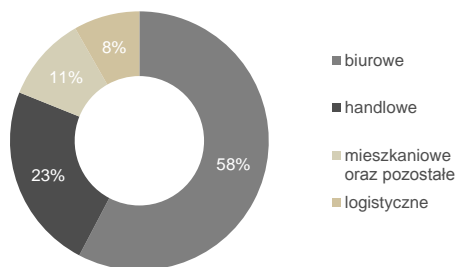
**Powierzchnie handlowe.** Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych oraz w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie. Oferta skierowana jest do małych i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność w branży budowlanej, odzieżowej, gastronomicznej oraz farmaceutycznej.

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

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

w I kwartale 2015 roku pozostawała na stabilnym poziomie. Na dzień 31 marca 2015 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez około 1 200 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

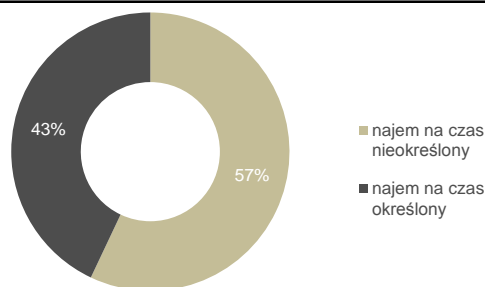
**Struktura najemców według rodzaju wynajmowanej powierzchni**  
% łącznej liczby najemców \*



\* pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 57% obecnych umów jest zawartych na czas

**Struktura najemców według okresu trwania umowy**  
% GLA \*



\* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

## 6. Sytuacja finansowa

W I kwartale 2015 roku rynek nieruchomości pozostawał nadal pod wpływem niekorzystnych warunków panujących w gospodarce. Niska aktywność najemców, rosnąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na przychody z podstawowego segmentu działalności operacyjnej Grupy. Dzięki utrzymaniu przychodów na stabilnym poziomie oraz ograniczeniu kosztów, Grupa osiągnęła wynik z najmu wyższy o 8,7% względem ostatniego kwartału.

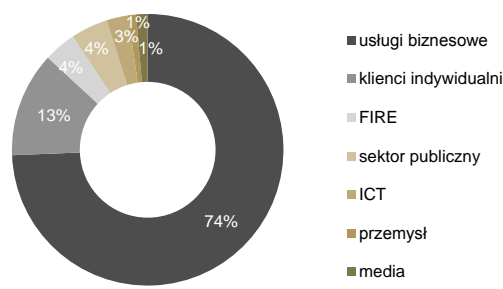
EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, wynik na zbyciu zapasów – gruntów oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości) wyniosła 14,9 mln PLN i była niższa o 12,8 mln PLN kw/kw głównie w wyniku zmiany rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych w 4Q 2014 roku.

### 6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 roku ich wartość zwiększyła się o 31,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych: Domaniewska i Retkinia (41,8 mln PLN) oraz z przygotowaniem

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

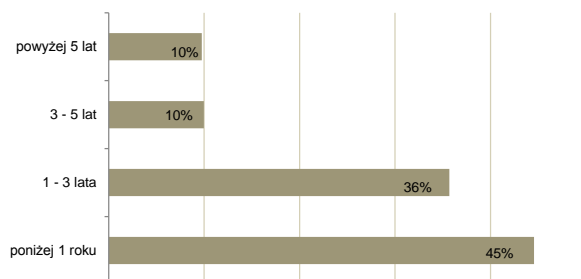


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate  
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

\* pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

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

**Struktura najemców według okresu najmu**  
% umów zawartych na czas określony



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

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 marca 2015 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 4 osoby do 118 osób w wyniku redukcji etatów. Koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 roku pozostawały na stabilnym poziomie kw/kw.

deweloperskich projektów komercyjnych (0,5 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (0,4 mln PLN);

- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Prądyńskiego (7,2 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ utraty ich wartości (3,8 mln PLN).

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

Wartość rzeczowych aktywów trwałych nie zmieniła się istotnie w I kwartale 2015 roku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2015 roku o 3,7 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości.

Aktywa obrotowe w okresie zakończonym 31 marca 2015 roku spadły o 77,3 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (37,2 mln PLN) głównie w wyniku zmniejszenia należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy (57 mln PLN) skompensowanego częściowo wzrostem wartości przedpłat o 6,8 mln PLN, wzrostem pozostałych należności publicznoprawnych o 11 mln PLN (w tym z tytułu należnego zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych 8,0 mln PLN) i wzrostem należności handlowych o 2,3 mln PLN;
- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich w związku z zawarciem ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań (5,5 mln PLN),

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 34,8 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie zakończonym dnia 31 marca 2015 roku zwiększyła się o 15,9 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (12,4 mln PLN),
- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (3,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 31 marca 2015 roku zwiększył się w porównaniu z końcem 2014 roku o 19,3 mln PLN głównie w wyniku zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytu bankowego o 18,9 mln PLN oraz zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 0,9 mln PLN, skompensowanych częściowo zmniejszeniem pozostałych zobowiązań.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 71,8 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy (86,8 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu wpłaconych zaliczek związanych z mieszkaniową działalnością deweloperską (1,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia zobowiązań handlowych o 4,8 mln PLN,
- ✓ zwiększenia zobowiązań inwestycyjnych o 23,7 mln PLN.

**6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

	1Q 2015	4Q 2014	1Q 2014
<b>EBITDA na działalności kontynuowanej</b>			
Przychody ze sprzedaży	37,4	46,3	39,8
Koszty działalności	(22,2)	(31,6)	(22,4)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>15,2</b>	<b>14,7</b>	<b>17,4</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,5)	(12,2)	(9,0)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>4,1</i>	<i>0,2</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,4)</i>	<i>(8,1)</i>	<i>(8,8)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>7,7</b>	<b>2,5</b>	<b>8,4</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(3,8)	(33,3)	(1,6)
Pozostałe przychody	10,2	40,9	1,9
Pozostałe koszty	(3,2)	(9,7)	(6,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>10,9</b>	<b>0,4</b>	<b>2,6</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	3,8	33,3	1,6
Amortyzacja	0,2	0,2	0,4
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	0,0	(0,3)	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(5,9)	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>14,9</b>	<b>27,7</b>	<b>4,6</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,2)	0,0	0,0
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,1	4,1	0,2
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,2	0,0	0,0
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	(8,0)	0,0	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,1)	(26,0)	0,6
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,4</b>

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2015	4Q 2014	1Q 2014
Przychody ze sprzedaży	30,3	30,1	31,1
Koszty działalności	(16,6)	(17,5)	(15,5)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>13,7</b>	<b>12,6</b>	<b>15,6</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(10,0)	(5,9)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>4,1</i>	
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(5,7)</i>	<i>(5,9)</i>	<i>(5,9)</i>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>7,9</b>	<b>2,6</b>	<b>9,7</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(3,8)	(33,3)	(1,6)
Pozostałe przychody	10,1	40,9	1,9
Pozostałe koszty	(3,2)	(9,7)	(6,0)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>11,0</b>	<b>0,5</b>	<b>4,0</b>
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	3,8	33,3	1,6
Amortyzacja	0,2	0,1	0,4
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(5,9)	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>15,0</b>	<b>28,0</b>	<b>6,0</b>
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,1	4,1	0,0
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,2	0,0	0,0
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	(8,0)	0,0	0,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,1)	(26,0)	0,6
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>6,6</b>

Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów przychody Grupy w segmencie najem w I kwartale 2015 roku pozostały na stabilnym poziomie. Wynik netto ze sprzedaży w 1Q 2015 był wyższy o 5,3 mln PLN kw/kw, głównie w wyniku niższych kosztów typu one-off. EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w

rzeczowych aktywach trwałych oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości) była niższa o 13 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 9 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, przychody z tytułu zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych oraz zmianę rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych) wyniosła 6,2 mln PLN i pozostała na zbliżonym poziomie w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	1Q 2015	4Q 2014	1Q 2014
Przychody ze sprzedaży	7,1	16,2	8,7
Koszty działalności	(5,5)	(14,0)	(6,8)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,8)	(0,8)	(0,9)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>
Pozostałe przychody	0,1	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(0,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>0,9</b>
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	0,0	(0,3)	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(0,2)	0,0	0,0
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w I kwartale 2015 roku wyniósł 1,6 mln PLN i był niższy o 0,6 mln PLN w porównaniu z poprzednim kwartałem. Niższe przychody w I kwartale 2015 roku w porównaniu z IV kwartałem 2014 roku są efektem sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej w ubiegłym kwartale (6,2 mln PLN) oraz niższą liczbą podpisania ostatecznych umów sprzedaży mieszkań. W I kwartale 2015 roku zrealizowano ostateczne umowy sprzedaży 23 lokali (4Q 2014: 29 lokali, 1Q 2014: 28 lokali). Skorygowana EBITDA w tym segmencie była niższa niż

w 4 kwartale 2014 roku i osiągnęła poziom 0,7 mln PLN. Grupa na dzień 31 marca 2015 roku posiadała 106 wybudowanych lokali, w tym 21 lokali zakontraktowanych. Na dzień 31 marca 2015 roku Grupa nie posiadała lokali w trakcie budowy.

W I kwartale 2015 roku Grupa zawarła 21 przedwstępnych umów sprzedaży (4Q 2014: 18, 1Q 2014: 25).

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

	1Q 2015	4Q 2014	1Q 2014
<b>Wyniki finansowe z pozostałej działalności</b>			
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,0	0,0
Koszty działalności	(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z działalności hotelowej i usług logistycznych.			
<b>Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>1Q 2015</b>	<b>4Q 2014</b>	<b>1Q 2014</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,4)	(2,2)
<b>Wynik netto ze sprzedaży</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(2,2)</b>
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(2,2)</b>
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,2
<b>Skorygowana EBITDA</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(2,0)</b>

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

punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

### 6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2015 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 35,2 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 6,3 mln PLN, w tym z działalności zaniechanej 0,4 mln PLN,
- ✓ poniesienia 0,1 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z restrukturyzacją,
- ✓ wypłaty 0,2 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ zapłaty z góry 7,9 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II-IV kwartału 2015 roku,
- ✓ zapłaty 34,7 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi, który został zwrócony po dniu bilansowym,
- ✓ zapłaty 2,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ wypracowania 3,4 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze zmniejszenia salda zobowiązań, zapasów i należności,

- ✓ zwiększenia pozostałych kapitałów obrotowych w kwocie 0,1 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2015 roku w kwocie 19,9 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne (19,3 mln PLN) i objęcia udziałów w jednostce współzależnej Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o. (1,0 mln PLN), częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 0,1 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,3 mln PLN.

Grupa wygenerowała w I kwartale 2015 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 20,3 mln PLN w wyniku zaciągnięcia kredytu w kwocie 23,8 mln PLN częściowo skompensowanego spłatą kredytu w kwocie 3,4 mln PLN oraz poniesieniem wydatków związanych z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,1 mln PLN.

### 7. Wskaźniki według EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association, 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.

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

**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 2015	31 marca 2014
<b>Wynik netto segmentu najem*</b>	<b>13,1</b>	<b>4,2</b>
Korekty	3,1	1,3
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	3,8	1,6
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,7)	(0,3)
<b>Wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>16,2</b>	<b>5,5</b>
Korekty	(9,4)	(0,3)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	(0,1)	0,0
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,0
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	(1,1)	0,6
<i>Zwrot podatku PCC</i>	(8,0)	0,0
<i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i>	(0,6)	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(0,1)	(1,0)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,3	0,1
<b>Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA</b>	<b>6,8</b>	<b>5,2</b>

\* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem Q1 2015: 11,0 mln PLN, Q1 2014: 4,0 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej Q1 2015: 0,7 mln PLN, Q1 2014: 0,7 mln PLN,

podatku dochodowego Q1 2015: 1,2 mln PLN, Q1 2014: -0,7 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych Q1 2015: 0,2 mln PLN, Q1 2014: 0,2 mln PLN.

**EPRA NIY**

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

bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

**EPRA NIY**

	2015*	2014
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	1 955,8	1 924,1
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(556,6)	(514,9)
<b>Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu</b>	<b>1 399,2</b>	<b>1 409,2</b>
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	55,0	55,5
Korekty	2,0	3,0
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,2)	0,1
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	(0,8)	(0,3)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i nieruchomości sprzedane</i>	0,2	0,5
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	2,8	2,7
<b>Wynik z najmu według EPRA</b>	<b>57,0</b>	<b>58,5</b>
Szacowane koszty transakcyjne (3%)	42,0	42,3
<b>EPRA NIY</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>

\*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich czterokrotności na podstawie danych za I kwartał 2015 roku.

**EPRA NAV i EPRA NNNAV**

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie. Wskaźnik EPRA NNNAV 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 2015	31 grudnia 2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 962,9	1 947,1
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	48,9	48,7
<b>EPRA NAV</b>	<b>2 011,8</b>	<b>1 995,8</b>
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	9,6	10,7
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2 021,4</b>	<b>2 006,5</b>



## 8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

### Działalność operacyjna i inwestycyjna

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej PHN, zgodnie z przyjętą strategią, jest optymalizacja struktury portfela nieruchomości. W ramach tych działań zwiększy się efektywność portfela nieruchomości Grupy, poprawi się zarządzanie aktywami przy jednoczesnym utrzymaniu konserwatywnej strategii finansowania. Grupa realizuje projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które będą zapewniały stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. Zgodnie ze strategią Grupa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

Poniżej znajduje się opis głównych projektów komercyjnych i mieszkaniowych realizowanych przez Grupę w I kwartale 2015 roku:

#### Aktualnie prowadzone inwestycje

**Projekt Domaniewska, Warszawa** - Grupa kontynuuje prace budowlane związane z realizacją dwusegmentowego, 7-mio piętrowego budynku biurowego, w standardzie klasy A – DOMANIEWSKA OFFICE HUB, o szacowanej powierzchni ok. GLA 27 100 m<sup>2</sup>. Obecnie zakończona została konstrukcja budynków A i B, zakończono roboty elewacyjne, trwają prace instalacyjne i wykończeniowe budynków; zrealizowano przyłącza mediów z wyjątkiem energii elektrycznej; rozpoczęto prace aranżacji powierzchni dla kluczowego najemcy – Poczty Polskiej. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w trzecim kwartale 2015 roku, przy zachowaniu umownego terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przełomie drugiego i trzeciego kwartału. Komercjalizacja obiektu jest na końcowym etapie.

**Wrocław Industrial Park, Wrocław** - w ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), zakończony został I etap ok. 19.500 m<sup>2</sup>, w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.000 m<sup>2</sup>. Prowadzone są prace przygotowawcze do uruchomienia II etapu, który będzie obejmował ok. 19.000 m<sup>2</sup>.

**Projekt Retkinia, Łódź** - trwają prace budowlane marketu spożywczego, planowane zakończenie budowy to drugi kwartał 2015 roku. Grupa jest w trakcie wyboru projektanta na wykonanie koncepcji optymalnego sposobu zagospodarowania dla całego terenu Retkini oraz Brus.

**Parzniew Logistics Center, Parzniew** - w styczniu 2015 roku, spółka PHN podpisała umowę o wspólnym przedsięwzięciu (JV) w sprawie etapowanej budowy kompleksu magazynowego zlokalizowanego w Parzniewie „Parzniew Logistics Center”. Projekt Parzniew Logistics

Center realizowany jest wspólnie z partnerami będącymi liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe. W lutym 2015 roku rozpoczęto prace pre-developerskie.

**Projekt Moło Rybackie, Gdynia** - w ramach realizacji umowy ze spółką mLocum S.A. trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych (około 10 000 PUM) na nieruchomości należącej do Grupy. Jednocześnie prowadzone są negocjacje z partnerami do wspólnej realizacji kolejnych etapów Projektu Moło Rybackie.

**Projekt Stawki 2, Warszawa - INTRACO CITY** - na zabudowanej nieruchomości przy ul. Stawki, planowana jest realizacja dwufazowego projektu. W ramach I fazy, w miejscu istniejącego parkingu przed biurowcem Intraco, planuje się wybudowanie obiektu biurowego, w standardzie klasy A. W drugim etapie rozważana jest rozbiorka obecnego biurowca Intraco i budowa nowego wysokościowego biurowca. Aktualnie trwają prace projektowe obejmujące wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu inwestycji wraz z wykonaniem analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, wyboru generalnego wykonawcy i realizacji inwestycji.

**Projekt Lewandów, Centrum handlowo – usługowe, Warszawa** – w ramach projektu planuje się wybudować, na części działek o powierzchni 25,4 ha, obiekty handlowe i usługowe o maksymalnej łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) ok. 60.000 m<sup>2</sup>. Inwestycja będzie podzielona na kilka etapów. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę marketu spożywczego, wszczęto procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla rozwiązania komunikacyjnego (wjazdu i zjazdu) z Trasy Toruńskiej. Aktualnie prowadzone są zaawansowane rozmowy z potencjalnymi partnerami ws. komercyjnego zagospodarowania nieruchomości. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie sprzedaży/dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży spożywczej i przemysłowej.

#### Projekty w przygotowaniu:

**Projekt Świętokrzyska, Warszawa – City Tower** - w miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36, na gruncie o powierzchni około 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A. Realizacja stacji metra obok nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia projektu za stacją. Grupa kontynuowała przygotowania do realizacji projektu, w szczególności realizując prace studialne związane z programem inwestycyjnym w zakresie funkcji, logistyki

procesu budowy i dostępności terenów inwestycyjnych w kwartale ulic Świętokrzyskiej/Twardej/Jana Pawła II /Mariańskiej.

**Projekt Bartycka, Warszawa** - Grupa planuje wybudować kompleks mieszkaniowy z zapleczem usługowym na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha. W I kwartale 2015 roku zostało wykonane Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu. Dodatkowo, kontynuowane są analizy i działania zmierzające do uzyskania optymalnych możliwości zaopatrzenia terenu w media oraz skomunikowania go z drogami publicznymi.

**Projekt Wilanowska, Warszawa** - na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Alei Wilanowskiej 372 planowana jest fazowana budowa dwóch 6-kondygnacyjnych obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) około 30 000 m<sup>2</sup>. W chwili obecnej rozpoczynają się prace projektowe w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla potencjalnego projektu.

**Projekt Prymasa Tysiąclecia, Warszawa** - zakłada realizację atrakcyjnego, zarówno pod względem lokalizacji jak i koncepcji, projektu mieszkaniowego uzupełnionego o budynek biurowy. Projekt zakłada stworzenie przyjaznej przestrzeni miejskiej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do przedszkola i szeregu usług na terenie osiedla. Analizy wskazują na możliwość zbudowania 476 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25,1 tys. m<sup>2</sup>, w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz budynku biurowego o powierzchni GLA 10,7 tys. m<sup>2</sup>.

**Projekt Wilanów, Warszawa** - projekt zakłada realizację na terenie osiedla budynków mieszkaniowych. Rozpoczęto prace nad Studium optymalnego zagospodarowania terenu w celu wyboru jednego z dwóch wariantów realizacji: wymiana istniejącej zabudowy na nową lub uzupełnienie zabudowy istniejącej o nową, z możliwością rozbiórki istniejących budynków.

**Projekt Jana Pawła II 34, Warszawa** – w I kwartale 2015 roku ogłoszony został konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budynku mieszkalnego z usługami w parterze.

**Projekty logistyczne** – Grupa planuje pozyskanie partnera JV do realizacji projektów deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych tj. Bydgoszcz, Firoga (Gdańsk), Łuźmierz, Łódź (Retkinia), Szczecin, Wrocław, Zgorzelec.

W I kwartale 2015 roku dokonano wyboru doradcy w procesie pozyskania partnera JV do projektów magazynowych na wyżej wymienionych 7 nieruchomościach.

#### Pozostałe informacje

W maju 2015 roku biurowiec klasy A Foksal City (ok. 3 tys. GLA) został w pełni skomercjalizowany. Do budynku w III kwartale wprowadzi się Ministerstwo Spraw Zagranicznych.

W dniu 12 maja 2015 roku PHN zawarł ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich SARP umowę partnerską, na mocy której PHN będzie wspierał działalność SARP i przyczyniał się do promowania ambitnych inicjatyw architektonicznych w Warszawie i na terenie całego kraju. Współpraca z SARP wpisuje się w długoterminową strategię Spółki oraz nawiązuje do charakterystyki projektów deweloperskich PHN, zakładającej ich niebanalną i ponadczasową architekturę oraz wysoki standard przyjętych rozwiązań.

PHN rozpoczął końcową fazę zakupu budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 15 tys. m<sup>2</sup> położonego w prestiżowej lokalizacji w centrum jednego z największych miast regionalnych. Po zakończeniu procesu due diligence przygotowywana jest dokumentacja transakcyjna oraz finansowanie bankowe. Zamknięcie transakcji zakupu udziałów spółki będącej właścicielem nabywanej nieruchomości planowane jest na koniec czerwca 2015 roku.

PHN planuje pozyskać finansowanie zewnętrzne w formie emisji dłużnych papierów wartościowych. W ramach przygotowywania emisji wybrano organizatorów programu - konsorcjum banków. Pierwsza emisja obligacji planowana jest w tym roku.

Grupa rozpoczyna program sprzedaży nieruchomości położonych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projekt obejmuje 18 nieruchomości o łącznej wartości około 100 mln PLN.

## 9. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W I kwartale 2015 roku oraz I kwartale 2014 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.



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

W I kwartale 2015 roku oraz I kwartale 2014 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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W I kwartale 2015 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

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

Na dzień 31 marca 2015 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 stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

**11. Pozostałe informacje**

**11.1. Dywidendy**

W dniu 13 maja 2015 roku w Raporcie bieżącym nr 15/2015 Zarząd przedstawił rekomendację w sprawie podziału zysku netto PHN za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku w kwocie 120 813 141,13 PLN poprzez przeznaczenie:

- ✓ kwoty 60 664 307,60 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 1,30 PLN na 1 akcję,
- ✓ kwoty 60 148 833,53 PLN na kapitał zapasowy.

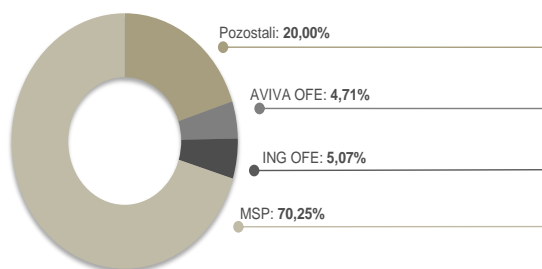
Ponadto Zarząd Spółki proponuje, aby dzień ustalenia prawa do dywidendy został wyznaczony na dzień 19 sierpnia 2015

roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 26 sierpnia 2015 roku.

Ostateczna decyzja dotycząca podziału zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie PHN, które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostało jeszcze zwołane.

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

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



Informacje na wykresie podane zostały na podstawie zawiadomień otrzymanych przez Polski Holding Nieruchomości S.A. od akcjonariuszy zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2009 nr 185 poz. 1439 z późniejszymi zmianami) oraz uwzględniają dopuszczone 3 098 041 akcji serii C związane z wymianą akcji pracowniczych. Od daty przekazania poprzedniego raportu okresowego struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

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

Imię i nazwisko	Akcje jednostki dominującej		Akcje jednostek zależnych	
	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)
Rafał Krzemień	3 470	3 470	0	0
<b>Razem</b>	<b>3 470</b>	<b>3 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na dzień 7 maja 2015 roku. W okresie od dnia 12 marca 2015 roku do dnia 7 maja 2015 roku liczba akcji Spółki Polski

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

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

W I kwartale 2015 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.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

### 11.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

Następujące czynniki miały i będą miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy:

- ✓ sytuacja gospodarcza w Polsce,
- ✓ rynek nieruchomości w Polsce,
- ✓ otoczenie regulacyjne,
- ✓ czynniki wpływające na przychody uzyskiwane z najmu,
- ✓ czynniki wpływające na przychody z deweloperskiej działalności mieszkaniowej,
- ✓ niektóre rodzaje działalności pośredników prawnych,
- ✓ wycena nieruchomości,
- ✓ zmiany składu portfela nieruchomości Grupy,
- ✓ stan prawny nieruchomości Grupy,
- ✓ koszty utrzymania nieruchomości i nakłady inwestycyjne związane z modernizacją,
- ✓ restrukturyzacja Grupy,
- ✓ nakłady inwestycyjne związane z realizacją programów inwestycyjnych oraz deweloperskimi projektami mieszkaniowymi,
- ✓ podatek dochodowy,
- ✓ zmiana struktury Grupy,
- ✓ koszty pracownicze i koszty usług obcych oraz
- ✓ odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

**KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA  
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI  
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2015 ROKU**



**POLSKI HOLDING  
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

**C. Kwartalna informacja finansowa****Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 31 marca 2015 roku**

	31 marca 2015	31 grudnia 2014
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,5	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,5	0,6
Udziały w jednostkach zależnych	1 661,3	1 645,8
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	264,8	260,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>1 927,1</b>	<b>1 906,4</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	3,9	128,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5,2	0,2
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>9,1</b>	<b>128,5</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 936,2</b>	<b>2 034,9</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(3,8)	(1,4)
Krótkoterminowe zadłużenie	0,0	(119,1)
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(120,5)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(0,5)	0,0
Rezerwy długoterminowe	(0,3)	(0,3)
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(120,8)</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>1 931,6</b>	<b>1 914,1</b>
<b>Kapitały</b>		
Kapitał podstawowy	46,5	46,5
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 746,3	1 746,3
Pozostałe kapitały zapasowe	0,5	0,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	136,3	120,8
Pozostałe kapitały	2,0	0,0
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 931,6</b>	<b>1 914,1</b>

### Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015	31 marca 2014
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	6,1	1,3
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(4,8)	(0,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	13,5	2,5
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>14,8</b>	<b>3,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,5)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>13,9</b>	<b>1,6</b>
Przychody finansowe	2,5	0,0
Koszty finansowe	(0,3)	(0,1)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>	<b>2,2</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>16,1</b>	<b>1,5</b>
Podatek dochodowy	(0,6)	0,1
<b>Zysk netto</b>	<b>15,5</b>	<b>1,6</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>15,5</b>	<b>1,6</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję	0,33 zł	0,04 zł

### Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał razem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	46,5	1 746,3	0,5	120,8		<b>1 914,1</b>
Zysk netto za okres				15,5		<b>15,5</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				15,5		<b>15,5</b>
Emisja akcji					2,0	<b>2,0</b>
<b>Stan na 31 marca 2015 roku</b>	46,5	1 746,3	0,5	136,3	2,0	<b>1 931,6</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>44,6</b>	<b>1 696,5</b>	<b>1,3</b>	<b>99,0</b>		<b>1 841,4</b>
Zysk netto za okres				1,6		<b>1,6</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>				1,6		<b>1,6</b>
Emisja akcji	1,2	31,7			10,2	<b>43,1</b>
<b>Stan na 31 marca 2014 roku</b>	<b>45,8</b>	<b>1 728,2</b>	<b>1,3</b>	<b>100,6</b>	<b>10,2</b>	<b>1 886,1</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2015	31 marca 2014
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>16,1</b>	<b>1,5</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>	<b>(16,8)</b>	<b>(1,5)</b>
Amortyzacja	0,0	(2,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(13,5)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,5)	0,0
Koszty finansowania	0,3	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	(1,1)	0,9
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,0</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>127,4</b>	<b>0,0</b>
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	127,4	0,0
<b>Wypływy razem</b>	<b>(2,3)</b>	<b>0,0</b>
Pożyczki	(2,3)	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>125,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Wypływy razem</b>	<b>(119,4)</b>	<b>0,0</b>
Pożyczki	(119,4)	0,0
<b>Środki pieniężne netto na działalności finansowej</b>	<b>(119,4)</b>	<b>0,0</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych:</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5,2</b>	<b>0,2</b>

Niniejszy raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 14 maja 2015 roku.

**Włodzimierz Piotr Stasiak**  
Członek Zarządu ds. Finansowych

**Mateusz Matejewski**  
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania  
Aktywami Nieruchomościowymi

**Artur Lebedziński**  
Prezes Zarządu