



**Grupa Kapitałowa
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna**

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2017 roku

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 września 2017	30 września 2016	30 września 2017	30 września 2016
I. Przychody operacyjne	118,7	131,6	27,9	30,9
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26,3	62,6	6,2	14,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	24,2	49,0	5,7	11,5
IV. Zysk (strata) netto	22,1	44,5	5,2	10,5
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	50,2	32,0	11,8	7,5
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18,5	(270,0)	4,3	(63,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(44,7)	167,3	(10,5)	39,3
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	24,0	(70,7)	5,6	(16,6)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2017	31 grudnia 2016
IX. Aktywa	2 644,7	2 681,0	613,7	622,2
X. Zobowiązania długoterminowe	(550,1)	582,6	(127,7)	135,2
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	(90,7)	104,3	(21,0)	24,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 975,1	1 965,2	458,4	456,1
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 786 030	46 786 030	46 786 030	46 786 030
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,47	0,95	0,11	0,22
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,22	42,00	9,80	9,75

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	30 września 2017	30 września 2016	30 września 2017	30 września 2016
I. Przychody operacyjne	26,7	21,8	6,3	5,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11,3	34,4	2,7	8,1
III. Zysk (strata) brutto	19,0	43,5	4,5	10,2
IV. Zysk (strata) netto	18,2	42,2	4,3	9,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,2)	(0,2)	(0,0)	(0,0)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	24,1	18,5	5,7	4,3
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(22,3)	(19,8)	(5,2)	(4,7)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	1,6	(1,5)	0,4	(0,4)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	30 września 2017	31 grudnia 2016	30 września 2017	31 grudnia 2016
IX. Aktywa	1 919,4	1 925,6	445,4	446,9
X. Zobowiązania długoterminowe	3,1	2,2	0,7	0,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	4,7	17,8	1,1	4,1
XII. Kapitał własny	1 911,6	1 905,6	443,6	442,2
XIII. Kapitał zakładowy	46,8	46,8	10,9	10,9
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 786 030	46 786 030	46 786 030	46 786 030
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,39	0,90	0,09	0,21
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	40,86	40,73	9,48	9,45

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

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2017 roku: 4,3091 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku: 4,2566 PLN/EUR

Spis treści

A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne o Spółce	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.....	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
5. Sezonowość działalności	11
6. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
7. Nieruchomości inwestycyjne	13
8. Rzeczowe aktywa trwałe	14
9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.....	14
10. Długoterminowe aktywa finansowe	15
11. Pozostałe aktywa trwałe	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską.....	15
13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów	15
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	16
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16
16. Struktura zobowiązań.....	16
17. Zadłużenie	17
18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską.....	17
19. Rezerwy.....	17
20. Kapitał podstawowy	18
21. Kapitał zapasowy	18
22. Kapitał z aktualizacji wyceny	18
23. Niepodzielone zyski zatrzymane	18
24. Przychody z działalności operacyjnej	18
25. Koszty działalności operacyjnej.....	19
26. Koszty według rodzaju	19
27. Przychody i koszty finansowe.....	20
28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	20
29. Zysk na jedną akcję	21
30. Pozycje warunkowe	21
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	21
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	22
B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego	24
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	24
2. Struktura Grupy Kapitałowej.....	25
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	26
4. Działalność Grupy Kapitałowej	28
4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych.....	28
4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy	28
4.3 Rynek hotelowy.....	28
5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej.....	28
5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk.....	29
5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	29
5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	30
5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	32

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Spis treści

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

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

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2017 roku

	Nota	30 września 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 281,7	2 324,7
Rzeczowe aktywa trwałe	8	49,0	46,7
Wartości niematerialne		0,6	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	5,3	19,3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53,5	51,3
Długoterminowe aktywa finansowe	10	10,9	4,4
Pozostałe aktywa trwałe	11	16,4	18,5
Aktywa trwałe razem		2 417,4	2 465,0
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	76,9	73,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	31,6	46,8
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	3,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	100,2	76,2
Aktywa obrotowe razem		208,8	199,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	18,5	16,5
Aktywa razem		2 644,7	2 681,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(23,7)	(32,7)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(20,0)	(24,8)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	18	(0,9)	(0,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(0,3)	(0,1)
Rezerwy krótkoterminowe	19	(45,8)	(46,0)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(90,7)	(104,3)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(505,4)	(535,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(22,1)	(20,8)
Rezerwy długoterminowe	19	(15,9)	(15,9)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(6,7)	(10,0)
Zobowiązania długoterminowe razem		(550,1)	(582,6)
Zobowiązania razem		(640,8)	(686,9)
Aktywa netto		2 003,9	1 994,1
Kapitały			
Kapitał podstawowy	20	46,8	46,8
Kapitał zapasowy	21	1 846,6	1 842,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	22	3,2	3,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	23	78,5	72,8
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 975,1	1 965,2
Udziały niekontrolujące		28,8	28,9
Kapitał własny ogółem		2 003,9	1 994,1

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2017 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	112,0	113,6	36,9	39,6
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(50,0)	(55,4)	(16,4)	(18,5)
Wynik z najmu		62,0	58,2	20,5	21,1
Przychody z działalności deweloperskiej	24	0,6	12,0	0,0	1,3
Koszty działalności deweloperskiej	25	(0,5)	(9,8)	(0,0)	(1,4)
Wynik na działalności deweloperskiej		0,1	2,2	0,0	(0,1)
Przychody z pozostałej działalności	24	6,1	6,0	2,2	2,1
Koszty pozostałej działalności	25	(5,1)	(4,9)	(1,8)	(1,7)
Wynik z pozostałej działalności		1,0	1,1	0,4	0,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(22,4)	(23,1)	(7,5)	(7,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	(16,4)	21,5	0,5	(1,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,6	0,4	0,0	0,1
Pozostałe przychody	24	4,6	10,0	1,6	1,7
Pozostałe koszty	25	(3,2)	(7,7)	(0,5)	(4,1)
Zysk z działalności operacyjnej		26,3	62,6	15,0	9,3
Przychody finansowe	27	4,5	1,9	0,2	0,9
Koszty finansowe	27	(11,7)	(16,1)	(3,3)	(7,1)
Strata netto z działalności finansowej		(7,2)	(14,2)	(3,1)	(6,2)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		5,1	0,6	5,9	0,2
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		24,2	49,0	17,8	3,3
Podatek dochodowy	28	(2,1)	(4,4)	(2,8)	1,3
Zysk netto z działalności kontynuowanej		22,1	44,6	15,0	4,6
Strata netto z działalności zaniechanej		(0,0)	(0,1)	(0,0)	0,0
Zysk netto		22,1	44,5	15,0	4,6
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		(0,1)	(0,3)	0,0	0,2
Pozostałe całkowite dochody		(0,1)	(0,3)	0,0	0,2
Całkowite dochody ogółem		22,0	44,2	15,0	4,8

Zysk (strata) netto przypadający

akcjonariuszom jednostki dominującej		22,2	44,2	15,0	4,6
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,3	(0,0)	0,0
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		22,1	43,9	15,0	4,8
akcjonariuszom niekontrolującym		(0,1)	0,3	(0,0)	0,0

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

29	0,47 PLN	0,95 PLN	0,32 zł	0,10 zł
----	----------	----------	---------	---------

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	0,47 PLN	0,95 PLN	0,32 zł	0,10 zł
--	----------	----------	---------	---------

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku		46,8	1 842,3	3,3	72,8		1 965,2	28,9	1 994,1
Zysk netto za okres					22,2		22,2	(0,1)	22,1
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,1)			(0,1)		(0,1)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,1)	22,2		22,1	(0,1)	22,0
Wyplata dywidendy	23				(12,2)		(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami	23		4,3		(4,3)		0,0		0,0
Stan na 30 września 2017 roku		46,8	1 846,6	3,2	78,5		1 975,1	28,8	2 003,9
Stan na 1 stycznia 2016 roku		46,7	1 812,5	3,0	87,6		1 949,8	32,9	1 982,7
Zysk netto za okres					44,2		44,2	0,3	44,5
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,3)			(0,3)		(0,3)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,3)	44,2		43,9	0,3	44,2
Wyplata dywidendy					(19,6)		(19,6)		(19,6)
Emisja akcji						0,5	0,5		0,5
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					2,0		2,0	(2,6)	(0,6)
Transfer pomiędzy kapitałami			28,9		(28,9)		0,0		0,0
Stan na 30 września 2016 roku		46,7	1 841,4	2,7	85,3	0,5	1 976,6	30,6	2 007,2

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	24,2	48,9	17,8	3,3
Korekty przepływów z działalności operacyjnej				
Amortyzacja	0,8	0,9	0,3	0,3
Rozliczenie kosztów aranżacji	4,0	2,8	1,4	1,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	15,8	(21,9)	(0,5)	1,8
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14 0,1	(2,8)	(0,5)	0,0
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	(5,1)	(0,6)	(5,9)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(0,5)	(0,6)	(0,3)	(0,2)
Koszty finansowania	9,8	8,5	2,8	2,8
Zmiana kapitału obrotowego	14 0,9	0,6	3,4	67,6
Podatek dochodowy zapłacony	0,2	(3,8)	(1,5)	(3,8)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	50,2	32,0	17,0	72,6
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	36,2	10,3	25,1	(1,0)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	11,3	9,2	1,5	(1,1)
Odsetki z działalności inwestycyjnej	0,4	0,5	0,2	0,1
Zbycie udziałów w jednostkach współzależnych	23,4	0,0	23,4	0,0
Dywidendy	1,1	0,6	0,0	0,0
Wykłupy razem	(17,7)	(280,3)	(6,1)	(6,2)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(4,9)	(279,8)	(1,6)	(6,2)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(1,0)	(0,5)	(0,4)	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	(5,4)	0,0	(0,0)	0,0
Pożyczki	(6,4)	0,0	(4,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18,5	(270,0)	19,0	(7,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	110,0	256,4	0,0	2,6
Kredyty	110,0	256,4	0,0	2,6
Wykłupy razem	(154,7)	(89,1)	(18,8)	(75,9)
Kredyty	(142,4)	(69,3)	(6,5)	(56,3)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Dywidendy	(12,2)	(19,6)	(12,2)	(19,6)
Odkup akcji	0,0	(0,1)	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(44,7)	167,3	(18,8)	(73,3)
Przepływy pieniężne netto	24,0	(70,7)	17,2	(7,9)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	24,0	(70,7)	17,2	(7,9)
Środki pieniężne na początek okresu	76,2	126,5	83,0	63,7
Środki pieniężne na koniec okresu	100,2	55,8	100,2	55,8

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne o Spółce

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

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

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

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133, ze zmianami Dz. U. 2016 r. poz. 860) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2017 roku i dnia 30 września 2016 roku.

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

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

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

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w notcie 5.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku i na dzień 30 września 2017 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	112,0	0,6		6,1		118,7
Koszty działalności	(50,0)	(0,5)		(5,1)		(55,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	62,0	0,1		1,0		63,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(16,5)	(1,7)			(4,2)	(22,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(16,4)					(16,4)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6					0,6
Pozostałe przychody	4,4				0,2	4,6
Pozostałe koszty	(3,2)					(3,2)
Wynik z działalności operacyjnej	30,9	(1,6)		1,0	(4,0)	26,3
Przychody finansowe					4,5	4,5
Koszty finansowe					(11,7)	(11,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					5,1	5,1
Podatek dochodowy					(2,1)	(2,1)
Wynik segmentu	30,9	(1,6)		1,0	(8,2)	22,1
Aktywa segmentu	2 512,1	81,8		30,9	19,9	2 644,7
Zobowiązania segmentu	609,7	25,0		1,4	4,7	640,8
Nakłady inwestycyjne	4,7					4,7
Amortyzacja	0,5			0,3		0,8

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	113,6	12,0		6,0		131,6
Koszty działalności	(55,4)	(9,8)		(4,9)		(70,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	58,2	2,2		1,1		61,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(17,5)	(2,2)	(0,1)		(3,4)	(23,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	21,5					21,5
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4					0,4
Pozostałe przychody	9,8				0,2	10,0
Pozostałe koszty	(6,5)	(1,2)				(7,7)
Wynik z działalności operacyjnej	65,9	(1,2)	(0,1)	1,1	(3,2)	62,5
Przychody finansowe					1,9	1,9
Koszty finansowe					(16,1)	(16,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,6	0,6
Podatek dochodowy					(4,4)	(4,4)
Wynik segmentu	65,9	(1,2)	(0,1)	1,1	(21,2)	44,5
Aktywa segmentu	2 562,3	82,6		31,0	5,1	2 681,0
Zobowiązania segmentu	651,9	24,2		1,3	9,5	686,9
Nakłady inwestycyjne	15,8					15,8
Amortyzacja	0,6			0,3		0,9

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	36,9			2,2		39,1
Koszty działalności	(16,4)			(1,8)		(18,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,5			0,4		20,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(0,6)			(1,1)	(7,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,5					0,5
Pozostałe przychody	1,6					1,6
Pozostałe koszty	(0,5)					(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	(0,6)		0,4	(1,1)	15,0
Przychody finansowe					0,2	0,2
Koszty finansowe					(3,3)	(3,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					5,9	5,9
Podatek dochodowy					(2,8)	(2,8)
Wynik segmentu	16,3	(0,6)		0,4	(1,1)	15,0
Nakłady inwestycyjne	1,2					1,2
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	39,6	1,3		2,1		43,0
Koszty działalności	(18,5)	(1,4)		(1,7)		(21,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,1	(0,1)		0,4		21,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(0,6)			(1,4)	(7,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,9)					(1,9)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	1,7					1,7
Pozostałe koszty	(2,9)	(1,2)				(4,1)
Wynik z działalności operacyjnej	12,2	(1,9)		0,4	(1,4)	9,3
Przychody finansowe					0,9	0,9
Koszty finansowe					(7,1)	(7,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					1,3	1,3
Wynik segmentu	12,2	(1,9)		0,4	(6,1)	4,6
Nakłady inwestycyjne	6,5					6,5
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 324,7	2 015,4
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	258,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	4,9	15,8
Rozliczenie kosztów aranżacji	(4,0)	(2,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(28,9)	26,4
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(8,0)	(1,3)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(2,8)	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	2,8
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(4,2)	31,9
Stan na koniec okresu	2 281,7	2 346,2

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	112,0	113,6
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(50,0)	(55,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(28,9)	26,4
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,4
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>10,8</i>	<i>12,7</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(10,2)</i>	<i>(12,3)</i>
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	33,7	85,0

Nakłady na nieruchomości

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych w kwocie: 9M 2017: 1,3 mln PLN, 9M 2016: 2,5 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9M 2017: 3,6 mln PLN, 9M 2016: 8,7 mln PLN,

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w 9M 2017 roku: 0,0 mln PLN, w 9M 2016 roku: Domaniewska 37C w kwocie 4,6 mln PLN.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2017 roku Grupa zbyła część nieruchomości w Parzniewie do spółki współzależnej oraz w Łężycy, Świebodzinie, Wincentowie i Pelagii.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	46,7	45,8
Nabycie	0,4	0,2
Amortyzacja	(0,8)	(0,9)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(0,1)	0,0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	2,8	0,0
Stan na koniec okresu	49,0	45,1

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2017 roku wyniosła: 47,4 mln PLN, 31 grudnia 2016: 45,3 mln PLN.

W okresie 9 miesięcy 2017 roku Grupa dokonała przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych części nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN w związku ze zwiększeniem powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

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

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	19,3	26,2
Nabycie	5,4	0,0
Udział w zyskach	0,4	0,6
Wypłata dywidendy	(1,1)	(0,6)
Zbycie	(18,7)	0,0
Stan na koniec okresu	5,3	26,2

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia

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

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park				1,0	0,8	0,5
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,3	(0,5)	3,8	0,0	(0,0)	(0,0)
Parzniew Logistics Center 1	41,0	10,6	30,4	0,0	(0,2)	(0,1)
Razem	44,3	10,1	34,2	1,0	0,6	0,4

W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o. o. za kwotę 23,4 mln PLN. Sprzedaż udziałów związana jest z transakcją wyjścia przez Grupę

z projektu magazynowo – przemysłowego we Wrocławiu, który realizowany był w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

10. Długoterminowe aktywa finansowe

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

1,5 mln PLN) oraz udzielone pożyczki jednostkom współzależnym w kwocie 9,4 mln PLN (31 grudnia 2016 roku: 2,9 mln PLN).

11. Pozostałe aktywa trwałe

Struktura pozostałych aktywów trwałych	30 września 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Aktywa z tytułu liniowego rozliczenia przychodów	13,8	15,6
Kaucje przekazane	1,9	2,1
Prowizja za pośrednictwo w wynajmie	0,4	0,4
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,3
Stan na koniec okresu	16,4	18,5

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 września 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Grunty	60,5	60,5
Produkcja w toku	15,7	11,7
Wyroby gotowe	0,7	1,2
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	76,9	73,4

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	73,4	62,2
Nakłady na budowę	4,0	7,2
Zbycie lokali	(0,5)	(9,4)
Stan na koniec okresu	76,9	60,0

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

13. Struktura należności oraz pozostałych aktywów

Struktura należności	30 września 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	31,6	16,0	15,6	46,8	16,3	30,5
Należności handlowe	15,0	15,0	0,0	15,5	15,5	0,0
Należności publicznoprawne	10,6	0,0	10,6	27,4	0,0	27,4
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	9,4	0,0	9,4	23,3	0,0	23,3
Pozostałe należności publicznoprawne	1,2	0,0	1,2	4,1	0,0	4,1
Przedpłaty	5,0	0,0	5,0	3,1	0,0	3,1
Pozostałe należności	1,0	1,0	0,0	0,8	0,8	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0,0	0,1	3,1	0,0	3,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	31,7	16,0	15,7	49,9	16,3	33,6

W 2015 roku w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej spółka Dalmor S.A. wniosła aportem nieruchomość w zamian za akcje spółki komandytowo-akcyjnej. Na podstawie otrzymanej interpretacji indywidualnej za podstawę opodatkowania podatkiem VAT przyjęto wartość nominalną otrzymanych akcji pomniejszoną o należny podatek. W 2016 roku organ podatkowy przeprowadził kontrolę w zakresie rozliczeń z tytułu podatku VAT. Na podstawie wydanej decyzji przez organ podatkowy pierwszej instancji podstawą opodatkowania powinna być wartość rynkowa nieruchomości. W związku z tym

doszacował spółce wartość podatku należnego od tej transakcji w kwocie 16,9 mln PLN. Spółka, uznając iż takie podejście organu podatkowego nie jest zasadne, złożyła odwołanie od decyzji organu podatkowego. Jednocześnie, minimalizując potencjalne ryzyko zapłaty w przyszłości odsetek, kwotę tę zapłaciła, traktując ją jako nadpłatę z tytułu podatku VAT. W okresie 9 miesięcy 2017 roku organ podatkowy II instancji wydał pozytywną dla Grupy decyzję. Grupa otrzymała zwrot nadpłaconego podatku VAT w kwocie 16,9 mln PLN wraz z należnymi odsetkami w kwocie 0,6 mln PLN.

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

Struktura środków pieniężnych	30 września 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	95,6	38,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4,6	37,9
Stan na koniec okresu	100,2	76,2

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Aktualizacja wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	0,0	(0,6)	0,0
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	0,0	(2,8)	0,0	0,0
Razem	0,1	(2,8)	(0,6)	0,0

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Zmiana stanu zapasów	(3,5)	2,2	(2,1)	(5,0)
Zmiana stanu należności	15,2	89,1	1,9	66,4
Zmiana stanu pozostałych aktywów	2,1	(11,0)	1,8	(2,5)
Zmiana stanu zobowiązań	(12,7)	(81,4)	(0,0)	5,6
Zmiana stanu rezerw	(0,2)	1,7	1,8	3,1
Razem	0,9	0,6	3,4	67,6

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	16,5	57,8
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	4,2	(31,9)
Zbycie	(2,2)	(11,0)
Stan na koniec okresu	18,5	14,9

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	20,0	20,0	0,0	24,8	24,8	0,0
Kredyty	19,9	19,9	0,0	24,7	24,7	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	23,7	20,9	2,8	32,7	30,1	2,6
Zobowiązania handlowe	6,3	6,3	0,0	13,5	13,5	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,9	0,9	0,0	0,3	0,3	0,0
Depozyty najemców	8,0	8,0	0,0	9,4	9,4	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,8	0,0	2,8	2,6	0,0	2,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	2,9	2,9	0,0	3,1	3,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2,8	2,8	0,0	3,7	3,7	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,3	0,0	0,3	0,1	0,0	0,1
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	0,9	0,0	0,9	0,7	0,0	0,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	44,9	40,9	4,0	58,3	54,9	3,4

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	505,4	505,4	0,0	535,9	535,9	0,0
Kredyty	505,2	505,2	0,0	535,6	535,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0
Pozostałe	6,7	6,7	0,0	10,0	10,0	0,0
Depozyty najemców	4,7	4,7	0,0	5,3	5,3	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,9	1,9	0,0	4,6	4,6	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	512,1	512,1	0,0	545,9	545,9	0,0
Zobowiązania razem	557,0	553,0	4,0	604,2	600,8	3,4

17. Zadłużenie

Na dzień 30 września 2017 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty (525,1 mln PLN) oraz leasing floty samochodowej (0,3 mln PLN). Kredyty związane są z inwestycyjnym finansowaniem nieruchomości. Kredyty w walutach obcych Grupa zaciąga na finansowanie nieruchomości generujących przychody w tych samych walutach.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku Grupa zaciągnęła kredyt w wysokości 110,0 mln PLN na przejściowe finansowanie zobowiązań z tytułu podatku VAT

związanych z transakcjami zmiany struktury Grupy, który w tymże okresie w całości spłaciła, oraz dokonała spłaty 10,0 mln PLN krótkoterminowego kredytu obrotowego.

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

Zmiana stanu kredytów	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	560,3	312,4
Zaciągnięcie kredytu	110,0	256,4
Odsetki naliczone	9,6	8,5
Spłata kapitału	(132,6)	(60,8)
Spłata odsetek	(9,8)	(8,5)
Niezrealizowane różnice kursowe	(12,5)	5,0
Wycena kredytu w zamortyzowanym koszcie	0,1	0,0
Stan na koniec okresu	525,1	513,0

Struktura walutowa zadłużenia	30 września 2017	31 grudnia 2016
	niebadane	zbadane
Kredyty	525,1	560,3
EUR	449,6	473,6
PLN	75,5	86,7
Leasing floty samochodowej	0,3	0,4
PLN	0,3	0,4
Zadłużenie razem	525,4	560,7

18. Zaliczki związane z działalnością deweloperską

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują przedpłaty na poczet sprzedaży lokali.

19. Rezerwy

Rezerwa	30 września 2017 niebadane			31 grudnia 2016 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	30,2	15,5	14,7	30,6	15,5	15,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	17,7	0,0	17,7	17,7	0,0	17,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Świadczenia pracownicze	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Pozostałe	13,0	0,0	13,0	12,8	0,0	12,8
Razem	61,7	15,9	45,8	61,9	15,9	46,0

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Grupa w 2017 roku dokonała zmiany szacunków w zakresie przychodów i rezerw z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Spółki Grupy prezentują w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące należności. Spółki Grupy tworząc rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości,

co do których nie mają tytułu prawnego prezentują w sprawozdaniu z całkowitych dochodów koszty utrzymania nieruchomości w kwocie netto, po pomniejszeniu o rozwiązanie niewykorzystanych rezerw.

Koszty utrzymania nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2017 roku w związku z powyższą zmianą są niższe od analogicznego okresu roku poprzedniego o 4,2 mln PLN.

20. Kapitał podstawowy

	30 września 2017 niebadane	31 grudnia 2016 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 786 030	46 722 747
Emisja akcji	0	63 283
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	46 786 030	46 786 030

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

21. Kapitał zapasowy

Na dzień 30 września 2017 roku kapitał zapasowy składał się z:

- ✓ emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 752,8 mln PLN,

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

22. Kapitał z aktualizacji wyceny

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

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

23. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 30 września 2017 roku w kwocie 78,5 mln PLN zwiększyły się z poziomu 72,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 12,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 4,3 mln PLN na kapitał zapasowy,
- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2017 roku zysku netto w kwocie 22,2 mln PLN.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przychody z najmu	112,0	113,6	36,9	39,6
Przychody z działalności deweloperskiej	0,6	12,0	0,0	1,3
Przychody z pozostałych działalności	6,1	6,0	2,2	2,1
<i>Działalność hotelowa</i>	<i>6,0</i>	<i>5,9</i>	<i>2,1</i>	<i>2,0</i>
<i>Usługi zarządcze</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
Przychody z działalności operacyjnej razem	118,7	131,6	39,1	43,0

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	0,0	2,8	0,0	0,0
Odszkodowania	1,9	0,1	0,4	0,0
Aktualizacja wartości należności	1,8	0,9	0,8	0,2
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,4	3,8	0,1	1,2
Rozwiązanie pozostałych rezerw	0,3	0,4	0,2	0,0
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,0	0,9	0,0	0,0
Pozostałe	0,2	1,1	0,1	0,3
Pozostałe przychody razem	4,6	10,0	1,6	1,7

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	50,0	55,4	16,4	18,5
Koszty działalności deweloperskiej	0,5	9,8	0,0	1,4
Koszty pozostałych działalności	5,1	4,9	1,8	1,7
<i>Działalność hotelowa</i>	5,1	4,9	1,8	1,7
Koszty działalności operacyjnej razem	55,6	70,1	18,2	21,6

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Aktualizacja wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	0,0	(0,5)	0,0
Aktualizacja wartości należności	2,4	3,6	0,8	1,1
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	1,1	0,0	1,1
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,3	0,8	(0,0)	0,0
Roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	0,0	1,7	0,0	1,7
Pozostałe	0,4	0,5	0,2	0,2
Pozostałe koszty razem	3,2	7,7	0,5	4,1

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Amortyzacja	0,8	0,9	0,3	0,3
Zużycie materiałów i energii	9,7	10,3	2,6	2,9
Usługi obce	29,5	37,0	9,9	13,5
Podatki i opłaty	20,7	19,5	7,0	6,4
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	14,7	13,0	4,6	4,1
Pozostałe koszty rodzajowe	0,4	0,5	0,1	0,3
Zmiana stanu produktów	0,0	0,0	0,6	0,0
Koszty działalności operacyjnej razem	75,8	81,2	25,1	27,5
Koszty administracyjne	(16,8)	(16,4)	(5,5)	(6,2)
Koszty sprzedaży	(0,9)	(0,9)	(0,3)	(0,2)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(3,0)	(2,9)	(1,1)	(0,9)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	(0,7)	0,0	0,0
Koszt własny sprzedaży	55,1	60,3	18,2	20,2

Działalność deweloperska	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,0	0,1	0,0
Usługi obce	3,0	1,9	1,7	0,7
Podatki i opłaty	0,1	0,1	0,1	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,4	0,6	0,1	0,3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,5	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	(1,4)	8,9	(1,4)	0,9
Koszty działalności operacyjnej razem	2,2	12,0	0,6	2,0
Koszty administracyjne	(1,6)	(1,7)	(0,5)	(0,5)
Koszty sprzedaży	(0,1)	(0,3)	(0,1)	(0,1)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	0,0	(0,2)	0,0	0,0
Koszt własny sprzedaży	0,5	9,8	(0,0)	1,4

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przychody odsetkowe	1,2	0,8	0,2	0,2
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,4	0,5	0,2	0,1
<i>Inne odsetki</i>	0,8	0,3	0,0	0,1
Wycena instrumentów finansowych	3,3	1,1	0,0	0,9
Różnice kursowe	0,0	0,0	0,0	(0,2)
Przychody finansowe razem	4,5	1,9	0,2	0,9

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Koszty finansowania	9,6	8,5	2,8	2,8
<i>Kredyty i pożyczki</i>	9,6	8,5	2,8	2,8
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,2	0,7	(0,0)	0,7
Wycena instrumentów finansowych	0,8	5,3	0,7	3,2
Różnice kursowe	0,5	0,7	(0,3)	0,1
Pozostałe koszty finansowe	0,6	0,9	0,1	0,3
Koszty finansowe razem	11,7	16,1	3,3	7,1

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Podatek bieżący	(3,0)	(3,1)	(1,7)	1,2
Podatek odroczony	0,9	(1,3)	(1,1)	0,1
Podatek dochodowy	(2,1)	(4,4)	(2,8)	1,3

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Zysk brutto	24,2	49,0	17,8	3,3
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(4,6)	(9,3)	(3,4)	(0,6)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,3	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,4)	(0,5)	(0,3)	(0,4)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	1,1	0,3	0,6	0,1
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,1)	(4,8)	0,0	(4,8)
Straty podatkowe z lat ubiegłych, w związku z którymi rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	2,2	0,0	0,4	0,0
Straty podatkowe powstałe w wyniku aportu obligacji wewnątrz Grupy	0,0	10,6	0,0	7,8
Nadwyżka wartości nominalnej obejmowanych udziałów nad wartością podatkową wnoszonych wkładów	0,0	(0,8)	0,0	(0,8)
Sprzedaż nieruchomości w ramach Grupy	(0,4)	0,0	(0,4)	0,0
Podatek dochodowy	(2,1)	(4,4)	(2,8)	1,3

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

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

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

29. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	22,2	44,2	15,0	4,6
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,8	46,7	46,8	46,7
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN)	0,47 PLN	0,95 PLN	0,32 PLN	0,10 PLN

30. Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	10,6	8,8	3,7	2,9

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane	30 września 2017 niebadane	30 września 2016 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,1	2,6	0,2	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,2	0,3	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,3	0,2	0,1	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,2	0,1	0,1
Razem	1,8	3,3	0,4	0,7

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku Grupa zbyła spółce Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. nieruchomości za kwotę 8,0 mln PLN. W okresie 9 miesięcy

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

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 21 listopada 2017 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Maciej Jankiewicz
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU



B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

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

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

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

O Grupie Polski Holding Nieruchomości S.A.

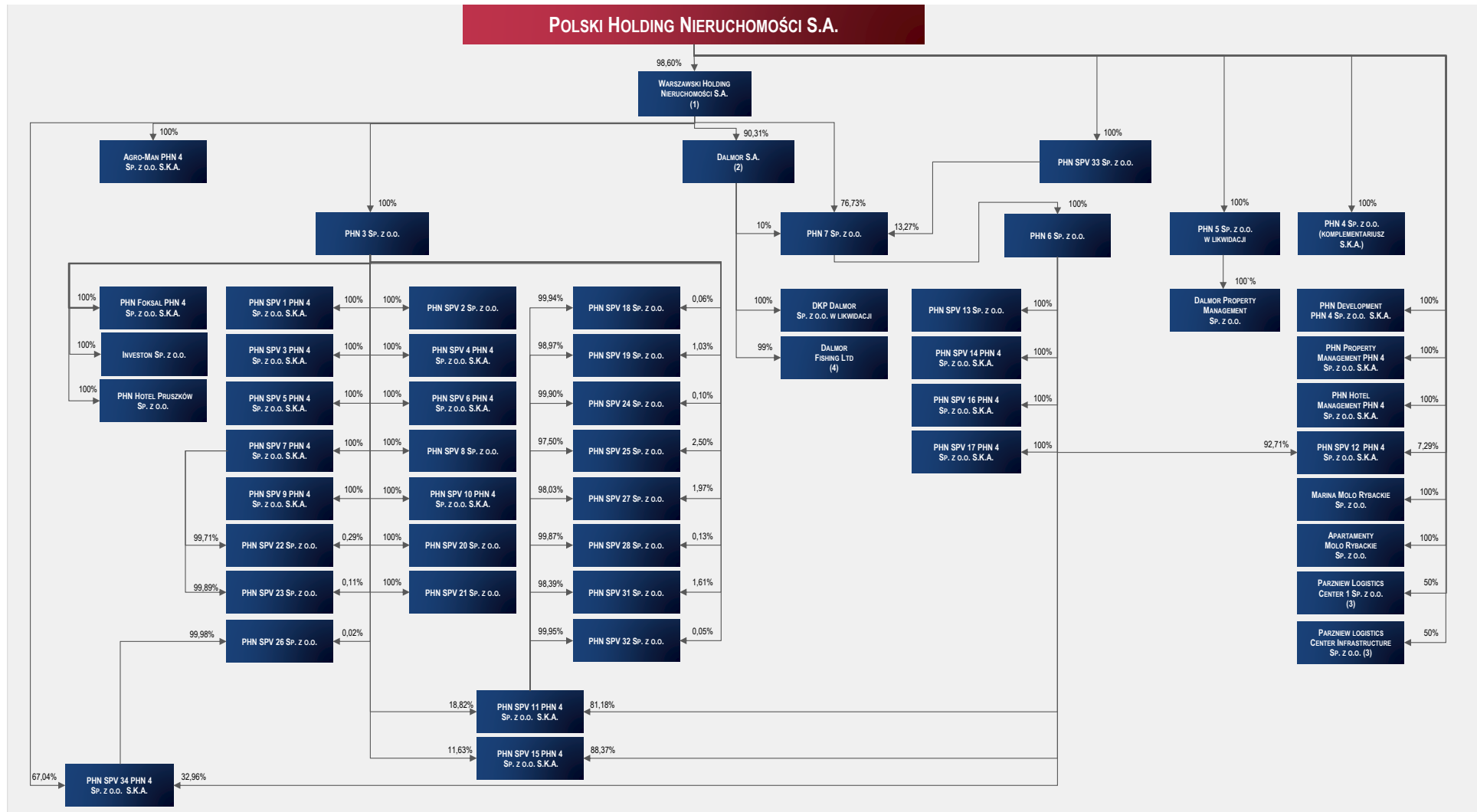
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	
CO?	GDZIE?
<ul style="list-style-type: none"> • Biura - przeważająca część portfela nieruchomości • Mieszkania (sprzedaż nowych i wynajem istniejących) • Pozostałe <ul style="list-style-type: none"> • Hotele (własne i we współpracy) • Logistyka (z partnerami lub w formule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

Wzrost wartości marki i zwiększenie jej rozpoznawalności

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

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



(1) udział PHN 5 Sp. z o.o. w WHN - 0,21%

(2) udział PHN S.A. - 3,25%

(3) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

(4) w trakcie likwidacji; 1% Alliance Trust Company LTD

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa

Na dzień 30 września 2017 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 420,9 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 152,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

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

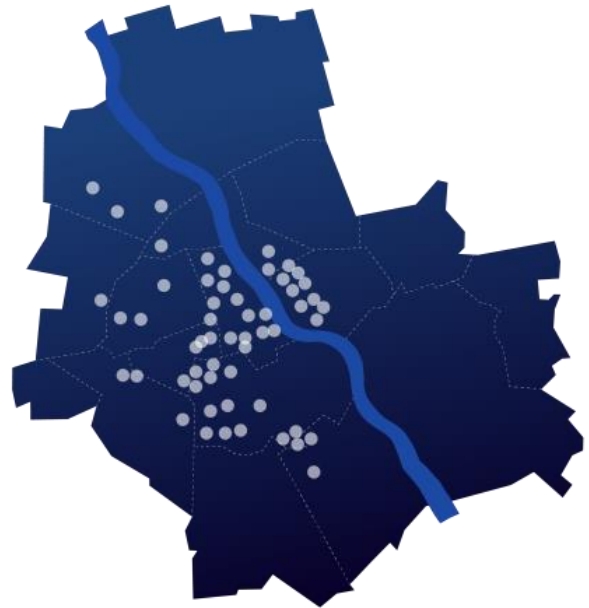
w spółce współzależnej na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 5,3 mln PLN).

Ponadto Grupa dysponowała 18 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 108,1 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	35 nieruchomości o wartości godziwej 1 264,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 231,6 mln PLN i środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 32,5 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 255,5 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 242,3 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 4,0 mln PLN, w zapasach w kwocie 3,0 mln PLN.
Projekty komercyjne	19 nieruchomości o wartości godziwej 606,3 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (bez projektów w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.
Projekty mieszkaniowe	32 nieruchomości o wartości godziwej 198,1 mln PLN, na których zrealizowano, realizuje lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 0,9 mln PLN, w tym 2 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 0,6 mln PLN 27 nieruchomości przeznaczonych na projekty o wartości godziwej 195,8 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 123,1 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 10,9 mln PLN oraz w zapasach w wartości 73,2 mln PLN. Grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 22 budynki (wydzielone biznesowo jako nieruchomości). 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,01 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	24 nieruchomości o wartości godziwej 96,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 78,4 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 18,5 mln PLN.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

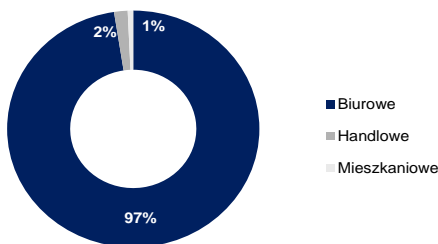
Na dzień 30 września 2017 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 311,0 tys. m² GLA. Obniżenie, w stosunku do stanu na 30 czerwca 2017 roku, wielkości powierzchni do wynajęcia spowodowane jest rozbiórką budynków na ul. Świętokrzyskiej 36 i Al. Wilanowskiej 372, gdzie realizowane będą inwestycje komercyjne.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 27,3% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz

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

Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 165,0 tys. m², a wskaźnik pustostanów 19,4%. Po dniu 30 września 2017 roku Grupa dokończyła komercjalizację budynku Domaniewska Office Hub (6,2 tys. m²) oraz wynajęła powierzchnię w budynku przy ul. Stawki 2 (1,2 tys. m²). Szacowany wskaźnik pustostanów, uwzględniający te wynajęcia, wynosi niewiele ponad 14%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

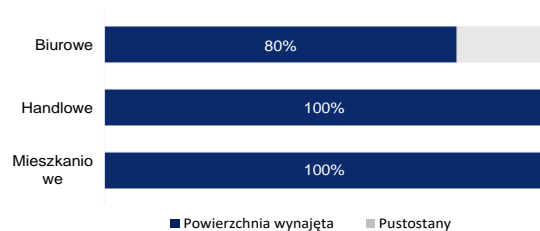
Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 58,7 mln PLN, w tym dla segmentu nieruchomości pozostające w portfelu 53,6 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 3,2 mln

Dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w której wraz z partnerem zewnętrznym JV realizowała projekt magazynowy. Grupa zbyła także część

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



PLN, segmentu projekty komercyjne - 0,7 mln PLN, segmentu projekty mieszkaniowe 0,8 mln PLN, segmentu nieruchomości na sprzedaż 1,6 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 91 nieruchomości o wartości godziwej 1 781,5 mln PLN.

5 nieruchomości (Parzniew, Łężyca, Świebodzin, Pelagia, Wincentowo).

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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

4.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

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

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

4.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

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

4.3 Rynek hotelowy

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

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

5. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

W III kwartale 2017 roku rynek nieruchomości charakteryzowała duża konkurencyjność, wysoka podaż nowych powierzchni biurowych, rosnąca presja na spadek czynszów i elastyczną politykę cenową.

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości) wyniosła w III kwartale 2017 roku 14,0 mln PLN i była wyższa o 0,4 mln PLN (3%) względem ubiegłego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 13,9

mln PLN i była wyższa o 0,3 mln PLN (2%) względem ubiegłego kwartału.

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa zatrudniała 133 osoby.

5.1 Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy w okresie 9 miesięcy 2017 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym kwartale:

1. Czynniki zewnętrzne: makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy, w tym m.in.:
 - ✓ sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości (konkurencyjność innych nieruchomości, podaż powierzchni na rynku, elastyczna polityka cenowa, bonusy i kontrybucje dla najemców) mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów na nieruchomościach należących do Grupy,
 - ✓ koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
 - ✓ zmiany kursu euro względem złotego.
2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:

- ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ poziom kosztów administracyjnych,
- ✓ modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- ✓ realizacja nowych projektów,
- ✓ sprzedaż udziałów w jednostce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. za kwotę 23,4 mln PLN (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 4,7 mln PLN),
- ✓ sprzedaż nieruchomości (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 0,6 mln PLN),
- ✓ podatek dochodowy.

5.2 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku ich wartość zmniejszyła się o 43,0 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmiany ich wartości (-28,9 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (1,3 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (3,6 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (-4,0 mln PLN),
- ✓ przeniesieniem do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w związku z pozyskaniem nabywcy (-4,2 mln PLN),
- ✓ zbycia nieruchomości do spółki współzależnej (-8,0 mln PLN),
- ✓ przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych w związku ze zwiększeniem powierzchni biurowej wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy (2,8 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku o kwotę 2,3 mln PLN w związku z:

- ✓ przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,8 mln PLN,
- ✓ nabyciem rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,4 mln PLN,

- ✓ naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,8 mln PLN oraz ujęciem odpisu aktualizującego w kwocie 0,1 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku o 2,2 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz zobowiązań.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku zwiększyły się o 9,3 mln PLN głównie w efekcie netto:

- ✓ wzrostu poziomu środków pieniężnych o 24,0 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu zapasów o 3,5 mln PLN,
- ✓ zwiększenia poziomu przedpłat (1,9 mln PLN) głównie w wyniku zapłaty z góry opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów za IV kwartał 2017 roku,
- ✓ zmniejszenia należności publicznoprawnych o 16,8 mln PLN, głównie z tytułu podatku VAT związanego z transakcjami w Grupie,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności z tytułu podatku dochodowego o 3,0 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu należności handlowych o 0,5 mln PLN.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku zwiększyła się o 9,9 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (22,2 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 12,2 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2017 roku zmniejszył się o 32,5 mln PLN w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (30,5 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (3,3 mln PLN),

- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (1,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 13,6 mln PLN głównie w wyniku netto:

- ✓ zmniejszenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (4,8 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (0,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych (7,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia depozytów najemców (1,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań krótkoterminowych (0,9 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (0,5 mln PLN).

5.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W III kwartale 2017 roku Grupa odnotowała zysk netto na poziomie 15,0 mln PLN. Wynik był o 5,4 mln PLN wyższy niż w II kwartale 2017 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ stabilnych wyników z działalności operacyjnej,
- ✓ dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w III kwartale 2017 roku wyższy o 1,5 mln PLN w stosunku do II kwartału 2017 roku),
- ✓ wyższego o 0,3 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów,

- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 1,2 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów związanych z wyceną instrumentów finansowych o 1,8 mln PLN,

- ✓ wyższego o 6,9 mln PLN udziału w zyskach JV głównie w efekcie wypracowania dodatniego wyniku na sprzedaży udziałów w jednostce współzależnej w kwocie 4,7 mln PLN oraz częściowego odwrócenia odpisu aktualizującego wartość udziałów.

Analiza wyników w podziale na segmenty

EBITDA na działalności kontynuowanej

	3Q 2017	2Q 2017	3Q 2016
Przychody ze sprzedaży	39,1	38,9	43,0
Koszty działalności	(18,2)	(17,7)	(21,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,9	21,2	21,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,5)	(7,4)	(7,9)
Wynik netto ze sprzedaży	13,4	13,8	13,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,5	(1,0)	(1,8)
Pozostałe przychody	1,6	1,6	1,7
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,8)	(4,1)
Wynik z działalności operacyjnej	15,0	13,6	9,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,5)	1,0	1,8
Amortyzacja	0,3	0,3	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	(0,1)	0,0
Odszkodowanie za wyłączenie nieruchomości	(0,3)	(1,2)	0,0
EBITDA	14,0	13,6	11,4
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	1,5
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,1)	0,0	0,5
Skorygowana EBITDA	13,9	13,6	13,4

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

	3Q 2017	2Q 2017	3Q 2016
Wyniki finansowe z najmu			
Przychody ze sprzedaży	36,9	36,6	39,6
Koszty działalności	(16,4)	(15,9)	(18,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,5	20,7	21,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,8)	(5,3)	(5,9)
Wynik netto ze sprzedaży	14,7	15,4	15,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,5	(1,0)	(1,8)
Pozostałe przychody	1,6	1,6	1,7
Pozostałe koszty	(0,5)	(0,8)	(2,9)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	15,2	12,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,5)	1,0	1,8
Amortyzacja	0,2	0,2	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,5)	(0,1)	0,0
Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości	(0,3)	(1,2)	0,0
EBITDA	15,2	15,1	14,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(0,1)	0,0	0,5
Skorygowana EBITDA	15,1	15,1	14,7

Przychody Grupy w segmencie najem w III kwartale 2017 roku wzrosły o 0,3 mln PLN (1%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. Grupa poniosła wyższe o 0,5 mln PLN kw/kw koszty utrzymania nieruchomości głównie w efekcie wyższych kosztów remontów. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale 2017 roku spadł o 0,7 mln PLN

względem poprzedniego kwartału i wyniósł 14,7 mln PLN. EBITDA w segmencie najem wyniosła 15,2 mln PLN i była wyższa o 0,1 mln PLN kw/kw oraz o 1,0 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,1 mln PLN i pozostała na poziomie II kwartału oraz była wyższa o 0,4 mln PLN względem III kwartału 2016 roku.

	3Q 2017	2Q 2017	3Q 2016
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,0	1,3
Koszty działalności	0,0	0,0	(1,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	0,0	(0,1)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,5)	(0,6)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,6)	(0,5)	(0,7)
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(1,2)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,6)	(0,5)	(1,9)
EBITDA	(0,6)	(0,5)	(1,9)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	1,5
Skorygowana EBITDA	(0,6)	(0,5)	(0,4)

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

	3Q 2017	2Q 2017	3Q 2016
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody ze sprzedaży	2,2	2,3	2,1
Koszty działalności	(1,8)	(1,8)	(1,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,4	0,5	0,4
Wynik netto ze sprzedaży	0,4	0,5	0,4
Wynik z działalności operacyjnej	0,4	0,5	0,4
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
EBITDA	0,5	0,6	0,5
Skorygowana EBITDA	0,5	0,6	0,5

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q 2017	2Q 2017	3Q 2016
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,1)	(1,6)	(1,4)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,1)	(1,6)	(1,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(1,1)	(1,6)	(1,4)
EBITDA	(1,1)	(1,6)	(1,4)
Skorygowana EBITDA	(1,1)	(1,6)	(1,4)

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

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

5.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W III kwartale 2017 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 17,0 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 13,9 mln PLN,
- ✓ zapłaty 3,1 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ wypracowania 0,9 mln PLN ujemnych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej,
- ✓ zwiększenia o 6,0 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych,
- ✓ zapłaty 1,5 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej w III kwartale 2017 roku w kwocie 19,0 mln PLN są efektem:

- ✓ wpływu ze zbycia udziałów w jednostce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w kwocie 23,4 mln PLN,

- ✓ wpływu ze zbycia nieruchomości w kwocie 1,5 mln PLN,
- ✓ wpływu z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,2 mln PLN,
- ✓ poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne w kwocie 2,0 mln PLN,
- ✓ udzielenia pożyczki jednostce współzależnej w kwocie 4,1 mln PLN.

Grupa wygenerowała w III kwartale 2017 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 18,8 mln PLN w wyniku:

- ✓ wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,2 mln PLN,
- ✓ spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i leasingu floty samochodowej w kwocie 6,6 mln PLN.

6. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji – sprzedaż w III kwartale 2017
<p>Domaniewska Office HUB (Warszawa)</p> <p>W październiku 2017 roku została podpisana umowa na wynajem ponad 6 tys. m² powierzchni biurowej z międzynarodowym klientem z branży technologicznej – Nokia, tym samym poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wynosi niemalże 100%. Do skomercjalizowania pozostały jedynie dwa niewielkie moduły, na które prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.</p>	<p>Wrocław Industrial Park (Wrocław)</p> <p>W sierpniu 2017 roku Grupa zbyła udziały w spółce Wrocław Industrial Park Sp. z o.o., w której realizowana była budowa nowoczesnego obiektu magazynowo - logistycznego. Grupa wraz z partnerem (JV z SEGRO) na powierzchni 10,6 ha realizowała obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m². Do momentu zbycia zakończony został I etap ok. 19 500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m².</p>

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

3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
HILLWOOD & PHN Pruszków (Parzniew k. Pruszkowa)	Yacht Park (I etap) (Gdynia)
Grupa realizuje deweloperski projekt magazynowy (JV z Hillwood) w czterech etapach o docelowej wielkości 95 000 m ² GLA. Obecnie Grupa posiada pozwolenie na budowę dla trzech etapów o łącznej powierzchni około 85 000 m ² GLA i kontynuuje prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla ostatniego IV etapu. W październiku zakończono prace budowlane związane z realizacją budynku A o powierzchni ok. 15 000 m ² GLA. Dotychczasowy poziom najmu wynosi 8 000 m ² GLA. Generalnym Wykonawcą projektu jest firma Rex-Bud Budownictwo Sp. z o. o.	Grupa prowadzi działania mające na celu realizację pierwszego etapu projektu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Mola Rybackiego w Gdyni. Inwestycja zakłada wybudowanie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m ² PUM. Uzyskano pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. W lipcu 2017 roku został ogłoszony przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy dla I etapu osiedla Yacht Park oraz rozpoczęto przedsprzedaż apartamentów, którą objęte zostały trzy budynki A, B i C tj. 71 apartamentów. Uzupełnieniem projektu mieszkaniowego będzie budowa Mariny Jachtowej.
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w przygotowaniu
VIS A' VIS Wola, Prymasa Tysiąclecia (Warszawa)	INTRACO PRIME (Stawki 2) (Warszawa)
Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w dwóch etapach. Zakłada on wybudowanie łącznie 466 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 225 m ² . Mieszkania te w większości będą dwustronne, z balkonami, przynależnymi ogródkami oraz usługami w parterach budynków o powierzchni 1 962 m ² . Dla projektu uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na budowę I i II etapu części mieszkaniowej. Na początku października przekazano Generalnemu Wykonawcy - Mostostal Warszawa S.A. plac budowy pod pierwszy etap inwestycji. 16 listopada 2017 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż mieszkań w ramach I etapu inwestycji.	Przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 13 000 m ² . W III kwartale 2017 roku zakończono postępowanie na wybór pracowni architektonicznej i podpisano umowę z konsorcjum Juvenes – Projekt Sp. z o.o. & INTEC PROJEKT Pracownią Obsługi Inwestorów Pro-Invest Sp. z o. o. Kontynuowane są prace projektowe zmierzające do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, trwa procedura uzgodnień koncepcji architektonicznej. Planowany termin oddania inwestycji to 2020 rok. W III kwartale 2017 roku Grupa wyłoniła nazwę dla przedmiotowej inwestycji - INTRACO PRIME.
7. Projekty w przygotowaniu	8. Projekty w przygotowaniu
MARINA OFFICE, Hryniewieckiego (Gdynia)	Projekt mieszkaniowy Lewandów, Geodezyjna (Warszawa)
W III kwartale 2017 roku Grupa PHN rozpoczęła prace projektowe nad nowoczesnym zespołem trzech niezależnych obiektów biurowych w standardzie klasy A, o powierzchni najmu około 27 000 m ² . Projekt realizowany będzie na terenie Mola Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie Skweru Kościuszki. Planowany termin oddania inwestycji przewidziany jest na przełomie lat 2020 i 2021. W III kwartale 2017 roku Grupa wyłoniła nazwę dla przedmiotowej inwestycji - MARINA OFFICE.	Na warszawskiej Białolece Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 29 550 m ² (511 mieszkań), która będzie realizowana w trzech etapach. Dla wszystkich etapów inwestycji wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie na budowę. I etap inwestycji, zakłada budowę 174 mieszkań o powierzchni PUM 9 716 m ² . Obecnie trwa postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań I etapu inwestycji planowane jest w pierwszej połowie 2018 roku.
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Świętokrzyska 36 (PHN Tower) (Warszawa)	Projekt Hotelowy Al. Wilanowska (Warszawa)
W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowana jest budowa nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 m ² . Bliskie sąsiedztwo metra pozwala na zaplanowanie bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją Rondo ONZ. Prowadzone są prace rozbiórkowe istniejącej zabudowy, których datę zakończenia przewiduje się na I kwartał 2018 roku.	Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 m ² . Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Obecnie trwają prace rozbiórkowe istniejących naniesień na nieruchomości, których planowany termin zakończenia przewidziany jest na I kwartał 2018 roku.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Projekt Handlowy Lewandów (Warszawa)	Prymasa Tysiąclecia (Biurowiec) (Warszawa)
Na części działek o powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje budowę obiektów handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 m ² . Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje dotyczące zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.	Projekt zakłada realizację projektu biurowo-handlowego o powierzchni ok. 13 000 m ² , którego głównym założeniem jest efektywność wynikająca z optymalnie zaprojektowanej powierzchni użytkowej. Dostęp do budynku biurowego zapewniony będzie przez wewnętrzny plac z urządzoną zielenią. Obiekt zapewni izolację akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej a znajdujący się przed nim plac ulatwi obsługę komunikacyjną inwestycji.

13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
<p>Projekt Mieszkaniowy Instalatorów 7C (Warszawa)</p> <p>Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy. Trwa postępowanie przetargowe w sprawie wyboru wykonawcy robót rozbiórkowych istniejących budynków i uzbrojenia terenu.</p>	<p>Projekt magazynowy</p> <p>Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha należących do portfela Grupy. Dla części projektów rozpoczęto procedurę uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę obiektów magazynowych. Prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.</p>
15. Projekty planowane	16. Projekty planowane
<p>Projekt Mieszkaniowy Retkinia (Łódź)</p> <p>PHN pozyskał decyzję o warunkach zabudowy dla części terenu Retkinia wzdłuż ulicy Kusocińskiego o powierzchni 19 600 m². Trwa konkurs mający na celu wyłonienie pracowni, która zaprojektuje i uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji - ok. 100 mieszkań.</p>	<p>Projekt Mieszkaniowy Zielony Miłostów (Wrocław)</p> <p>Na nieruchomości o powierzchni 3,6 ha Grupa planuje budowę zespołu budynków mieszkalnych o szacunkowej powierzchni ok. 22 907 m² PUM. Trwa konkurs mający na celu wyłonienie pracowni projektowej, która wykona projekt i uzyska pozwolenie na budowę I etapu inwestycji - ok. 120 mieszkań.</p>

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2017 roku oraz 2016 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 9 miesięcy 2017 roku oraz 2016 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

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

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

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

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

10. Pozostałe informacje

10.1 Dywidendy

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

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

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na dzień 21 listopada 2017 roku i na dzień 5 września 2017 roku

	21 listopada 2017 roku		5 września 2017 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	32 655 617	69,80%	32 655 617	69,80%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000	9,93%	4 647 000	9,93%
Nationale-Nederlanden OFE	2 817 849	6,02%	2 817 849	6,02%
Pozostali	6 665 564	14,25%	6 665 564	14,25%
RAZEM	46 786 030	100,00%	46 786 030	100,00%

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2016 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,93% liczby akcji), OFE MetLife (2,87% liczby akcji), OFE Nordea (1,12% liczby akcji),

OFE Allianz Polska (0,97% liczby akcji), OFE AXA (0,85% liczby akcji), OFE Pekao (0,17% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 96,65% liczby akcji Spółki, wobec czego drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 3,35% liczby akcji Spółki.

10.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 17 listopada 2017 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 31 sierpnia 2017 roku do dnia

17 listopada 2017 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W okresie 9 miesięcy 2017 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2017 roku

	30 września 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,1	1,0
Wartości niematerialne	0,6	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	5,3	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,5	0,4
Udziały w jednostkach zależnych	1 702,3	1 690,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	205,5	229,0
Aktywa trwałe razem	1 915,3	1 921,1
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,1	4,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2,0	0,4
Aktywa obrotowe razem	4,1	4,5
Aktywa razem	1 919,4	1 925,6
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(4,2)	(7,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	(0,1)	(10,1)
Rezerwy krótkoterminowe	(0,4)	(0,4)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(4,7)	(17,8)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(0,2)	(0,2)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2,8)	(1,9)
Rezerwy długoterminowe	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania długoterminowe razem	(3,1)	(2,2)
Zobowiązania razem	(7,8)	(20,0)
Aktywa netto	1 911,6	1 905,6
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,8	46,8
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 752,8	1 752,8
Pozostałe kapitały zapasowe	93,8	89,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	18,2	16,5
Kapitał własny ogółem	1 911,6	1 905,6

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017	30 września 2016	30 września 2017	30 września 2016
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	25,6	21,8	8,6	7,3
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(22,0)	(20,9)	(7,8)	(7,4)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	10,6	36,7	9,1	5,2
Dywidendy	1,1	0,0	0,0	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	15,3	37,6	9,9	5,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,2)	(3,4)	(1,1)	(1,4)
Pozostałe przychody	0,2	0,2	0,0	0,0
Zysk z działalności operacyjnej	11,3	34,4	8,8	3,7
Przychody finansowe	8,0	9,1	2,6	3,1
Koszty finansowe	(0,2)	(0,0)	0,0	0,0
Zysk netto z działalności finansowej	7,8	9,1	2,6	3,1
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(0,1)	0,0	1,2	0,0
Zysk przed opodatkowaniem	19,0	43,5	12,6	6,8
Podatek dochodowy	(0,8)	(1,3)	(0,2)	(0,3)
Zysk netto	18,2	42,2	12,4	6,5
Pozostałe całkowite dochody				
Całkowite dochody ogółem	18,2	42,2	12,4	6,5

podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję	0,39 PLN	0,90 PLN	0,27 PLN	0,14 PLN
--	----------	----------	----------	----------

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	46,8	1 752,8	89,5	16,5		1 905,6
Zysk netto za okres				18,2		18,2
Całkowite dochody ogółem za okres				18,2		18,2
Wypłata dywidendy				(12,2)		(12,2)
Transfer pomiędzy kapitałami			4,3	(4,3)		0,0
Stan na 30 września 2017 roku	46,8	1 752,8	93,8	18,2	0,0	1 911,6
Stan na 1 stycznia 2016 roku	46,7	1 751,9	60,6	48,5		1 907,7
Zysk netto za okres				42,2		42,2
Całkowite dochody ogółem za okres				42,2		42,2
Wypłata dywidendy				(19,6)		(19,6)
Emisja akcji					0,5	0,5
Transfer pomiędzy kapitałami			28,9	(28,9)		0,0
Stan na 30 września 2016 roku	46,7	1 751,9	89,5	42,2	0,5	1 930,8

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2017	30 września 2016	30 września 2017	30 września 2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	19,0	43,5	12,6	6,8
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(19,2)	(43,7)	(12,3)	(5,0)
Amortyzacja	0,2	0,2	0,1	0,0
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(10,6)	(36,7)	(9,1)	(5,2)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,0	(1,2)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(8,0)	(9,1)	(2,6)	(3,1)
Koszty finansowania	0,1	0,0	(0,0)	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,0)	1,9	0,5	3,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,2)	(0,2)	0,3	1,8
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	38,0	58,2	13,7	19,6
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	0,1	0,0	0,0
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,2	0,0	0,0
Instrumenty finansowe	38,0	57,9	13,7	19,6
Wypływy razem	(13,9)	(39,7)	(4,5)	(0,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,9)	(0,4)	(0,4)	0,0
Instrumenty finansowe	0,0	(29,6)	0,0	0,0
Pożyczki	(6,4)	(5,2)	(4,1)	(0,5)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(1,2)	(4,5)	0,0	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych	(5,4)	0,0	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	24,1	18,5	9,2	19,1
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	(22,3)	(19,8)	(12,2)	(19,6)
Kredyty	(10,1)	0,0	0,0	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,0)	(0,2)	0,0	0,0
Dywidendy	(12,2)	(19,6)	(12,2)	(19,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(22,3)	(19,8)	(12,2)	(19,6)
Przepływy pieniężne netto	1,6	(1,5)	(2,7)	1,3
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1,6	(1,5)	(2,7)	1,3
Środki pieniężne na początek okresu	0,4	3,6	4,7	0,8
Środki pieniężne na koniec okresu	2,0	2,1	2,0	2,1

D. Oświadczenie Zarządu

W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 21 listopada 2017 roku.

Piotr Staroń
Członek Zarządu ds. Finansowych

Zbigniew Kulewicz
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Maciej Jankiewicz
Prezes Zarządu



Polski Holding Nieruchomości S.A.

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

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