



GRUPA KAPITAŁOWA

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport za I półrocze 2016 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2016	Okres zakończony 30 czerwca 2015	Okres zakończony 30 czerwca 2016	Okres zakończony 30 czerwca 2015
I. Przychody operacyjne	88,6	73,0	20,2	16,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	53,3	31,9	12,2	7,3
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	45,7	30,2	10,4	6,9
IV. Zysk (strata) netto	39,9	29,2	9,1	6,7
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(40,6)	7,4	(9,3)	1,7
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(262,8)	(68,0)	(60,0)	(15,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	240,6	72,0	54,9	16,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(62,8)	11,4	(14,3)	2,6
	Stan na 30 czerwca 2016	Stan na 31 grudnia 2015	Stan na 30 czerwca 2016	Stan na 31 grudnia 2015
IX. Aktywa	2 729,1	2 514,0	616,7	568,1
X. Zobowiązania długoterminowe	564,2	344,6	127,5	77,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	162,5	186,7	36,7	42,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 970,8	1 949,8	445,3	440,6
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,6	10,6
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,85	0,62	0,19	0,14
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,18	41,73	9,53	9,43

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Okres zakończony 30 czerwca 2016	Okres zakończony 30 czerwca 2015	Okres zakończony 30 czerwca 2016	Okres zakończony 30 czerwca 2015
I. Przychody operacyjne	14,5	12,2	3,3	2,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30,7	23,7	7,0	5,4
III. Zysk (strata) brutto	36,7	29,6	8,4	6,8
IV. Zysk (strata) netto	35,7	28,7	8,1	6,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,0)	0,7	(0,5)	0,2
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(0,6)	178,0	(0,1)	40,6
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,2)	(119,5)	(0,0)	(27,3)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(2,8)	59,2	(0,6)	13,5
	Stan na 30 czerwca 2016	Stan na 31 grudnia 2015	Stan na 30 czerwca 2016	Stan na 31 grudnia 2015
IX. Aktywa	1 951,7	1 916,6	441,0	433,1
X. Zobowiązania długoterminowe	2,4	1,6	0,5	0,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	25,3	7,3	5,7	1,6
XII. Kapitał własny	1 924,0	1 907,7	434,8	431,1
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,7	10,6	10,6
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 722 747	46 722 747	46 722 747	46 722 747
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	0,76	0,62	0,17	0,14
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (PLN / EUR)	41,18	40,83	9,30	9,23

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2016 roku: 4,4255 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku - 4,3805 PLN/EUR

Spis treści

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	10
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	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 (wspólne przedsięwzięcia)	14
10. Długoterminowe aktywa finansowe	15
11. Pozostałe aktywa trwałe	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską	15
13. Struktura należności	15
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	15
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16
16. Struktura zobowiązań	17
17. Struktura walutowa zadłużenia	17
18. Rezerwy	17
19. Kapitał podstawowy	18
20. Kapitał zapasowy	18
21. Kapitał z aktualizacji wyceny	18
22. Niepodzielone zyski zatrzymane	18
23. Pozostałe kapitały	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 netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	21
30. Zysk na jedną akcję	21
31. Pozycje warunkowe	21
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	21
33. Pozostałe informacje	22
34. Zdarzenia po dniu bilansowym	22
B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.....	24
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	24
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	25
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	27

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

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	27
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	27
5. Udziały w jednostkach zależnych	27
6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	28
7. Struktura należności	28
8. Struktura zobowiązań	28
9. Kapitał podstawowy	28
10. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały	29
11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej	29
12. Przychody i koszty finansowe	29
13. Podział zysku Spółki za 2015 rok	29
14. Zobowiązania warunkowe	29
15. Zdarzenia po dniu bilansowym	29
C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.	31
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	31
2. Struktura Grupy Kapitałowej	32
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	33
4. Działalność Grupy Kapitałowej	35
4.1. Rynek najmu powierzchni komercyjnych	35
4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy	35
4.3. Rynek hotelowy	36
6. Sytuacja finansowa	36
6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk	37
6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	37
6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	38
6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	40
7. Działalność operacyjna i inwestycyjna	40
8. Informacje o podmiotach powiązanych	42
8.1. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	42
8.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	42
9. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	42
10. Istotne czynniki ryzyka wpływające na bieżące i przyszłe wyniki finansowe	42
11. Pozostałe informacje	43
11.1. Dywidendy	43
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	43
11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	43
11.4. Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	44
11.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	44
12. Oświadczenia Zarządu	44
12.1. W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	44
12.2. W sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	44

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2016 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2016 roku

	Nota	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 353,1	2 015,4
Rzeczowe aktywa trwałe	8	45,4	45,8
Wartości niematerialne		0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	9	26,0	26,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52,0	47,5
Długoterminowe aktywa finansowe	10	2,9	2,8
Pozostałe aktywa trwałe	11	14,5	6,0
Aktywa trwałe razem		2 494,0	2 143,8
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	55,0	62,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	98,7	121,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,6	2,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	63,7	126,5
Aktywa obrotowe razem		218,0	312,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	17,1	57,8
Aktywa razem		2 729,1	2 514,0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	(51,6)	(128,9)
Krótkoterminowe zadłużenie	17	(61,2)	(8,1)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		(1,0)	(2,2)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		(2,8)	(0,2)
Rezerwy krótkoterminowe	18	(45,9)	(47,3)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(162,5)	(186,7)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	17	(514,2)	(304,9)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(26,2)	(20,4)
Rezerwy długoterminowe	18	(16,4)	(16,4)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(7,4)	(2,9)
Zobowiązania długoterminowe razem		(564,2)	(344,6)
Zobowiązania razem		(726,7)	(531,3)
Aktywa netto		2 002,4	1 982,7
Kapitały			
Kapitał podstawowy	19	46,7	46,7
Kapitał zapasowy	20	1 841,4	1 812,5
Kapitał z aktualizacji wyceny	21	2,5	3,0
Niepodzielone zyski zatrzymane	22	80,0	87,6
Pozostałe kapitały	23	0,2	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 970,8	1 949,8
Udziały niekontrolujące		31,6	32,9
Kapitał własny ogółem		2 002,4	1 982,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu	24	74,0	60,4	40,4	30,1
Koszty utrzymania nieruchomości	25	(36,9)	(32,4)	(18,7)	(15,8)
Wynik z najmu		37,1	28,0	21,7	14,3
Przychody z działalności deweloperskiej	24	10,7	11,0	5,3	3,9
Koszty działalności deweloperskiej	25	(8,4)	(8,2)	(4,2)	(2,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		2,3	2,8	1,1	1,2
Przychody z pozostałej działalności	24	3,9	1,6	2,3	1,6
Koszty pozostałej działalności	25	(3,2)	(1,3)	(1,7)	(1,2)
Wynik z pozostałej działalności		0,7	0,3	0,6	0,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	26	(15,2)	(16,8)	(8,0)	(9,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	7	23,4	(10,4)	20,9	(6,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	0,3	0,1	0,0	0,1
Pozostałe przychody	24	8,3	34,0	5,6	23,8
Pozostałe koszty	25	(3,6)	(6,1)	(1,8)	(2,9)
Zysk z działalności operacyjnej		53,3	31,9	40,1	21,0
Przychody finansowe	27	1,0	1,7	0,4	1,0
Koszty finansowe	27	(9,0)	(3,8)	(5,1)	(3,8)
Strata netto z działalności finansowej		(8,0)	(2,1)	(4,7)	(2,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	9	0,4	0,4	0,2	0,2
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		45,7	30,2	35,6	18,4
Podatek dochodowy	28	(5,7)	(1,3)	(3,9)	(1,8)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		40,0	28,9	31,7	16,6
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(0,1)	0,3	(0,1)	(0,1)
Zysk netto		39,9	29,2	31,6	16,5
Pozostałe całkowite dochody:					
Instrumenty zabezpieczające		(0,5)	0,0	(0,0)	0,0
Pozostałe całkowite dochody		(0,5)	0,0	(0,0)	0,0
Całkowite dochody ogółem		39,4	29,2	31,6	16,5

Zysk netto przypadający

akcjonariuszom jednostki dominującej		39,6	28,7	31,4	16,3
akcjonariuszom niekontrolującym	29	0,3	0,5	0,2	0,2

Całkowite dochody przypadające

akcjonariuszom jednostki dominującej		39,1	28,7	31,4	16,3
akcjonariuszom niekontrolującym	29	0,3	0,5	0,2	0,2

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

30

0,85 PLN

0,62 PLN

0,67 PLN

0,35 PLN

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

30

0,85 PLN

0,61 PLN

0,67 PLN

0,35 PLN

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
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					39,6		39,6	0,3	39,9
Pozostałe całkowite dochody - instrumenty zabezpieczające				(0,5)			(0,5)		(0,5)
Całkowite dochody ogółem za okres				(0,5)	39,6		39,1	0,3	39,4
Wyplata dywidendy					(19,6)		(19,6)		(19,6)
Emisja akcji						0,2	0,2		0,2
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					1,3		1,3	(1,6)	(0,3)
Transfer pomiędzy kapitałami	22		28,9		(28,9)		0,0		0,0
Stan na 30 czerwca 2016 roku		46,7	1 841,4	2,5	80,0	0,2	1 970,8	31,6	2 002,4
Stan na 1 stycznia 2015 roku		46,5	1 746,3	3,2	151,1		1 947,1	53,6	2 000,7
Zysk netto za okres					28,7		28,7	0,5	29,2
Całkowite dochody ogółem za okres				0,0	28,7		28,7	0,5	29,2
Wyplata dywidendy					(60,7)		(60,7)		(60,7)
Emisja akcji		0,2	4,4			0,4	5,0		5,0
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					9,0		9,0	(21,8)	(12,8)
Transfer pomiędzy kapitałami			60,1		(60,1)		0,0		0,0
Stan na 30 czerwca 2015 roku		46,7	1 810,8	3,2	68,0	0,4	1 929,1	32,3	1 961,4

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		45,6	30,5	35,5	18,3
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(86,2)	(21,7)	(19,4)	25,0
Amortyzacja		0,6	0,6	0,3	0,4
Rozliczenie kosztów aranżacji		1,8	1,4	1,0	0,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		(23,7)	10,3	(20,9)	6,5
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	(2,8)	(20,0)	(2,8)	(20,0)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,4)	(0,4)	(0,2)	(0,2)
Różnice kursowe netto		0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(0,4)	(0,6)	(0,1)	(0,5)
Koszty finansowania		5,7	0,0	3,3	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	14	(67,0)	(10,0)	(1,3)	39,0
Podatek dochodowy zapłacony		0,0	(2,8)	1,3	(0,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(40,6)	8,8	16,1	43,3
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy razem		11,3	6,9	7,3	6,5
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		10,3	6,3	6,6	6,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		0,4	0,6	0,1	0,5
Dywidendy		0,6	0,0	0,6	0,0
Wypływy razem		(274,1)	(76,3)	(6,2)	(55,3)
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(273,6)	(73,6)	(5,7)	(53,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,5)	0,0	(0,5)	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		0,0	(1,0)	0,0	0,0
Pożyczki		0,0	(1,7)	0,0	(1,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(262,8)	(69,4)	1,1	(48,8)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy razem		253,8	84,6	4,9	60,8
Kredyty		253,8	84,6	4,9	60,8
Wypływy razem		(13,2)	(12,6)	(6,4)	(9,1)
Kredyty		(13,0)	(6,9)	(6,4)	(3,5)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	(0,2)	(0,0)	(0,1)
Odkup akcji		(0,1)	(5,5)	0,0	(5,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		240,6	72,0	(1,5)	51,7
Przepływy pieniężne netto		(62,8)	11,4	15,7	46,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(62,8)	11,6	15,7	46,4
Różnice kursowe		0,0	0,2	0,0	0,2
Środki pieniężne na początek okresu		126,5	136,4	48,0	101,6
Środki pieniężne na koniec okresu		63,7	148,0	63,7	148,0

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

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

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2016 roku PHN S.A. był pośrednio lub bezpośrednio jednostką dominującą dla 50 podmiotów. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133, ze zmianami Dz. U. 2016 r. poz. 860) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i dnia 30 czerwca 2015 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania

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

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

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocy 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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 2015 roku.

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

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i na dzień 30 czerwca 2016 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	74,0	10,7		3,9		88,6
Koszty działalności	(36,9)	(8,4)		(3,2)		(48,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	37,1	2,3		0,7		40,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(11,6)	(1,6)	(0,1)		(2,0)	(15,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	23,4					23,4
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					0,3
Pozostałe przychody	8,1				0,2	8,3
Pozostałe koszty	(3,6)					(3,6)
Wynik z działalności operacyjnej	53,7	0,7	(0,1)	0,7	(1,8)	53,2
Przychody finansowe					1,0	1,0
Koszty finansowe					(9,0)	(9,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,4	0,4
Podatek dochodowy					(5,7)	(5,7)
Wynik segmentu	53,7	0,7	(0,1)	0,7	(15,1)	39,9
Aktywa segmentu	2 620,3	69,3	0,1	30,9	6,0	2 726,6
Zobowiązania segmentu	676,2	21,2	0,6	1,3	24,9	724,2
Nakłady inwestycyjne	9,3					9,3
Amortyzacja	0,4			0,2		0,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 2,6 mln PLN, zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w kwocie 0,9 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,7 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,5 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,8 mln PLN.

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

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2015 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	60,4	11,0		1,6		73,0
Koszty działalności	(32,4)	(8,2)		(1,3)		(41,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	28,0	2,8		0,3		31,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(13,1)	(1,3)	(0,1)		(2,4)	(16,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(10,4)					(10,4)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	33,8	0,2	0,4			34,4
Pozostałe koszty	(6,0)				(0,1)	(6,1)
Wynik z działalności operacyjnej	32,4	1,7	0,3	0,3	(2,5)	32,2
Przychody finansowe					1,7	1,7
Koszty finansowe					(3,8)	(3,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,4	0,4
Podatek dochodowy					(1,3)	(1,3)
Wynik segmentu	32,4	1,7	0,3	0,3	(5,5)	29,2
Aktywa segmentu	2 394,4	76,2	0,1	30,7	12,6	2 514,0
Zobowiązania segmentu	497,6	25,2	0,6	1,3	6,6	531,3
Nakłady inwestycyjne	81,8					81,8
Amortyzacja	0,6					0,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 20,0 mln PLN, podatek PCC podlegający zwrotowi od aportów dokonanych w latach wcześniejszych do spółki komandytowo-akcyjnej w kwocie 8,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 2,4 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2,7 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 5,4 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,3 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	40,4	5,3		2,3		48,0
Koszty działalności	(18,7)	(4,2)		(1,7)		(24,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,7	1,1		0,6		23,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,4)	(0,7)	(0,1)		(0,9)	(8,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	20,9					20,9
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0					0,0
Pozostałe przychody	5,4	0,0			0,2	5,6
Pozostałe koszty	(1,8)	(0,0)			(0,0)	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	39,8	0,4	(0,1)	0,6	(0,7)	40,0
Przychody finansowe					0,4	0,4
Koszty finansowe					(5,1)	(5,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					(3,9)	(3,9)
Wynik segmentu	39,8	0,4	(0,1)	0,6	(9,1)	31,6
Nakłady inwestycyjne	3,3					3,3
Amortyzacja	0,2			0,1		0,3

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,3 mln PLN, odwrócenie

odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,4 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,7 mln PLN.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	30,1	3,9		1,6		35,6
Koszty działalności	(15,8)	(2,7)		(1,2)		(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	14,3	1,2		0,4		15,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,3)	(0,5)	(0,1)		(1,5)	(9,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,6)					(6,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	23,7	0,1				23,8
Pozostałe koszty	(2,8)				(0,1)	(2,9)
Wynik z działalności operacyjnej	21,4	0,8	(0,1)	0,4	(1,6)	20,9
Przychody finansowe					1,0	1,0
Koszty finansowe					(3,8)	(3,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					(1,8)	(1,8)
Wynik segmentu	21,4	0,8	(0,1)	0,4	(6,0)	16,5
Nakłady inwestycyjne	38,4					38,4
Amortyzacja	0,4					0,4

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 20,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,3 mln PLN,

odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2,0 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,8 mln PLN.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	2 015,4	1 924,1
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	258,0	33,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	9,3	81,8
Rozliczenie kosztów aranżacji	(1,8)	(1,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	39,7	(10,4)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(26,0)
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,8	20,0
Przeniesienie z/do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	29,7	(17,7)
Stan na koniec okresu	2 353,1	2 003,9

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

Nieruchomości inwestycyjne - wpływ na wynik	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	74,0	60,4
Bepośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(36,9)	(32,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	39,7	(10,4)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3	0,1
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>11,3</i>	<i>12,2</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(11,0)</i>	<i>(12,1)</i>
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	77,1	17,7

Nabycie nieruchomości

W I półroczu 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku - Alchemia II (szczegóły nota 33).

Zmiana w klasyfikacji statusu prawnego nieruchomości

W I półroczu 2016 roku Grupa otrzymała decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Reja 6 w Warszawie. W związku z tym Grupa nieruchomość tą ujęła w aktywach. Efekt przekwalifikowania (zmiany statusu prawnego) Grupa odniosła w „Pozostałe przychody” (2,8 mln PLN) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w I półroczu 2016: Domaniewska 37C w łącznej kwocie 4,2 mln PLN, w I półroczu 2015: Domaniewska 37C, Retkinia w łącznej kwocie 76,3 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji w kwocie: I półrocze 2016: 0,7 mln PLN, I półrocze 2015: 1,7 mln PLN,

- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: I półrocze 2016: 4,4 mln PLN, I półrocze 2015: 3,8 mln PLN.

W I półroczu 2016 roku Grupa zbyła nieruchomości: przy ul. Filtrowej 47 w Warszawie, Prądzyńskiego 21 w Warszawie, część nieruchomości w Łężycy, Parzniewie, Podchorążych 69 w Warszawie oraz w Wincentowie.

Grupa zabezpiecza ryzyko zmiany wartości godziwej nieruchomości generujących przepływy z najmu denominowane w EUR, w części wynikającej z ryzyka walutowego, do wysokości poziomu finansowania zewnętrznego (kredytu) danej nieruchomości zaciąganego w tej samej walucie co przepływy z przychodów. Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustala powiązanie (zabezpieczenie wartości godziwej) między nieruchomością (pozycją zabezpieczaną) a kredytem finansującym nieruchomość (pozycją zabezpieczającą) kompensując wynikające ze zmiany kursów EUR/PLN skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości i wartości kredytów (ujmowanych w zamortyzowanym koszcie) przez ujęcie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	45,8	22,5
Nabycie	0,2	0,3
Amortyzacja	(0,6)	(0,6)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0,0	26,0
Stan na koniec okresu	45,4	48,2

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 44,4 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2015 roku 44,8 mln PLN.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)

Grupa posiada po 50% udziałów w 4 spółkach współzależnych:

- ✓ Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.

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

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	26,2	18,6
Nabycie	0,0	1,0
Udział w zyskach	0,4	0,4
Wypłata dywidendy	(0,6)	(0,5)
Stan na koniec okresu	26,0	19,5

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i na dzień 30 czerwca 2016 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	39,6	38,2	1,4	1,0	0,8	0,5
Apartamenty Molo Rybackie	14,7	14,6	0,1	0,0	(0,2)	(0,1)
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,4	(0,3)	3,7	0,0	(0,2)	(0,1)
Parzniew Logistics Center 1	2,2	(0,0)	2,2	0,0	(0,0)	(0,0)
Razem	59,9	52,5	7,4	1,0	0,4	0,3

10. Długoterminowe aktywa finansowe

W długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa ujęła udzielone pożyczki

jednostkom współzależnym w kwocie 2,9 mln PLN (31 grudnia 2015 roku: 2,8 mln PLN).

11. Pozostałe aktywa trwałe

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

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Grunty	49,6	50,1
Produkcja w toku	2,0	0,8
Wyroby gotowe	3,4	11,3
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	55,0	62,2

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	62,2	35,8
Nakłady na budowę	1,2	0,2
Zbycie lokali	(8,4)	(8,8)
Stan na koniec okresu	55,0	27,2

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

13. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	98,7	15,5	83,2	121,4	12,4	109,0
Należności handlowe	15,5	15,5	0,0	9,0	9,0	0,0
Należności publicznoprawne	73,3	0,0	73,3	100,6	0,0	100,6
VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy	19,2	0,0	19,2	97,6	0,0	97,6
Pozostałe należności publicznoprawne	54,1	0,0	54,1	3,0	0,0	3,0
Przedpłaty	9,9	0,0	9,9	8,4	0,0	8,4
Pozostałe należności	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,6	0,0	0,6	2,3	0,0	2,3
Należności oraz pozostałe aktywa razem	99,3	15,5	83,8	123,7	12,4	111,3

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

Struktura środków pieniężnych	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	29,4	18,2
Krótkoterminowe depozyty bankowe	34,3	108,3
Stan na koniec okresu	63,7	126,5

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	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,8	20,0	2,8	20,0
Razem	2,8	20,0	2,8	20,0

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zmiana stanu zapasów	7,2	8,6	3,9	8,9
Zmiana stanu należności	22,7	67,3	2,7	61,8
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(8,5)	(0,1)	(6,1)	(37,3)
Zmiana stanu zobowiązań	(87,0)	(87,1)	0,2	4,4
Zmiana stanu rezerw	(1,4)	1,3	(2,0)	1,2
Razem	(67,0)	(10,0)	(1,3)	39,0

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

Należności	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	22,7	69,1	22,7	31,9
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	0,0	(1,8)	0,0	(1,8)
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	22,7	67,3	22,7	30,1

Zobowiązania	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(74,0)	(23,7)	16,6	155,2
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	6,6	(2,7)	3,2	(6,1)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wypłaty dywidendy	(19,6)	(60,7)	(19,6)	(60,7)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(87,0)	(87,1)	0,2	88,4

15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	57,8	12,0
Przeniesienie z/do nieruchomości inwestycyjnych	(29,7)	17,7
Zbycie	(11,0)	(12,0)
Stan na koniec okresu	17,1	17,7

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

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

16. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	61,2	61,2	0,0	8,1	8,1	0,0
Kredyty	61,1	61,1	0,0	7,6	7,6	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,5	0,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	51,6	46,8	4,8	128,9	37,4	91,5
Zobowiązania handlowe	8,3	8,3	0,0	10,8	10,8	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,1	0,1	0,0	6,5	6,5	0,0
Depozyty najemców	11,1	11,1	0,0	9,8	9,8	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	2,1	0,0	2,1	88,7	0,0	88,7
VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy	0,0	0,0	0,0	84,8	0,0	84,8
Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	2,1	0,0	2,1	3,9	0,0	3,9
Zaliczki na zakup nieruchomości	2,7	0,0	2,7	2,8	0,0	2,8
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	2,5	2,5	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	19,6	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1,4	1,4	0,0	0,6	0,6	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3,8	3,8	0,0	6,6	6,6	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2,8	0,0	2,8	0,2	0,0	0,2
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	1,0	0,0	1,0	2,2	0,0	2,2
Zobowiązania krótkoterminowe razem	116,6	108,0	8,6	139,4	45,5	93,9
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	514,2	514,2	0,0	304,9	304,9	0,0
Kredyty	514,1	514,1	0,0	304,8	304,8	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Pozostałe	7,4	7,4	0,0	2,9	2,9	0,0
Depozyty najemców	3,3	3,3	0,0	0,8	0,8	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,3	0,3	0,0	0,1	0,1	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3,8	3,8	0,0	2,0	2,0	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	521,6	521,6	0,0	307,8	307,8	0,0
Zobowiązania razem	638,2	629,6	8,6	447,2	353,3	93,9

17. Struktura walutowa zadłużenia

Struktura walutowa zadłużenia	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Kredyty	575,2	312,4
EUR	437,2	230,3
PLN	138,0	82,1
Leasing floty samochodowej	0,2	0,6
PLN	0,2	0,6
Zadłużenie razem	575,4	313,0

Kredyty Grupy 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.

18. Rezerwy

Rezerwa	30 czerwca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	31,4	15,5	15,9	31,1	15,5	15,6
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	18,5	0,0	18,5	21,3	0,0	21,3
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Świadczenia pracownicze	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	11,0	0,0	11,0	9,9	0,0	9,9
Razem	62,3	16,4	45,9	63,7	16,4	47,3

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

19. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Liczba akcji na 1 stycznia	46 722 747	46 482 044
Emisja akcji	0	240 703
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	46 722 747	46 722 747

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

20. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy składa się z:

- ✓ Emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w kwocie 1 751,9 mln PLN,
- ✓ Podziału zysku w kwocie 89,5 mln PLN.

21. Kapitał z aktualizacji wyceny

Kapitał z aktualizacji wyceny składa się z:

- ✓ Nadwyżki pomiędzy wartością księgową netto a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych na dzień ich przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln PLN,
- ✓ Zmniejszenia stanu kapitału z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń w kwocie 0,7 mln PLN.

22. Niepodzielone zyski zatrzymane

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2015 roku w kwocie 87,6 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 80,0 mln PLN na dzień 30 czerwca 2016 roku w związku z:

- ✓ przeznaczeniem kwoty 19,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 28,9 mln PLN na kapitał zapasowy,
- ✓ wypracowaniem przez Grupę w I półroczu 2016 roku zysku netto w kwocie 39,6 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących w kwocie 1,4 mln PLN,
- ✓ odkupem od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 0,1 mln PLN.

23. Pozostałe kapitały

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

które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych w kwocie 0,2 mln PLN.

24. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przychody z najmu	74,0	60,4	40,4	30,1
Przychody z działalności deweloperskiej	10,7	11,0	5,3	3,9
Przychody z pozostałych działalności	3,9	1,6	2,3	1,6
Działalność hotelowa	3,9	1,6	2,3	1,6
Przychody z działalności operacyjnej razem	88,6	73,0	48,0	35,6

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	2,8	20,0	2,8	20,0
Odszkodowania	0,1	0,0	0,1	0,0
Aktualizacja wartości należności	0,7	2,7	0,4	2,0
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	2,6	2,4	1,3	1,3
Rozwiązanie pozostałych rezerw	0,4	0,4	0,3	0,4
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	0,0	8,0	0,0	0,0
Zwrot opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,9	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	0,8	0,5	0,7	0,1
Pozostałe przychody razem	8,3	34,0	5,6	23,8

25. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	36,9	32,4	18,7	15,8
Koszty działalności deweloperskiej	8,4	8,2	4,2	2,7
Koszty pozostałych działalności	3,2	1,3	1,7	1,2
Działalność hotelowa	3,2	1,3	1,7	1,2
Koszty działalności operacyjnej razem	48,5	41,9	24,6	19,7

Pozostałe koszty	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Aktualizacja wartości należności	2,5	5,4	1,7	2,8
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,8	0,3	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,0	0,1	0,0	0,1
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,0	0,2	0,0	0,0
Pozostałe	0,3	0,1	0,1	0,0
Pozostałe koszty razem	3,6	6,1	1,8	2,9

26. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Amortyzacja	0,6	0,6	0,3	0,4
Zużycie materiałów i energii	7,4	7,3	3,1	3,3
Usługi obce	23,5	20,5	12,5	11,4
Podatki i opłaty	13,1	11,4	7,0	5,8
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	8,9	9,2	4,7	4,8
Pozostałe koszty rodzajowe	0,2	0,2	0,1	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	53,7	49,2	27,7	25,8
Koszty administracyjne	(10,2)	(12,0)	(5,2)	(6,6)
Koszty sprzedaży	(0,7)	(1,4)	(0,4)	(0,8)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(2,0)	(1,6)	(1,1)	(1,0)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	(0,7)	(0,5)	(0,6)	(0,4)
Koszt własny sprzedaży	40,1	33,7	20,4	17,0

Działalność deweloperska	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0	0,0
Usługi obce	1,2	0,6	0,5	0,0
Podatki i opłaty	0,1	0,1	0,1	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,3	0,3	0,1	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,4	0,3	0,1	0,1
Zmiana stanu produktów	8,0	8,1	4,1	2,8
Koszty działalności operacyjnej razem	10,0	9,5	4,9	3,2
Koszty administracyjne	(1,2)	(0,4)	(0,6)	(0,1)
Koszty sprzedaży	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,1)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,2)	(0,6)	0,0	(0,3)
Koszt własny sprzedaży	8,4	8,2	4,2	2,7

27. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przychody odsetkowe	0,6	1,5	0,2	0,8
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,4	0,6	0,1	0,5
<i>Inne odsetki</i>	0,2	0,9	0,1	0,3
Wycena instrumentów finansowych	0,2	0,0	0,0	0,0
Różnice kursowe	0,2	0,2	0,2	0,2
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	1,0	1,7	0,4	1,0

Koszty finansowe	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Koszty finansowania	5,7	0,0	3,3	0,0
<i>Kredyty i pożyczki</i>	5,7	0,0	3,3	0,0
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,0	3,8	0,0	3,8
Wycena instrumentów finansowych	2,1	0,0	1,4	0,0
Różnice kursowe	0,6	0,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,6	0,0	0,4	0,0
Koszty finansowe razem	9,0	3,8	5,1	3,8
Działalność finansowa netto	(8,0)	(2,1)	(4,7)	(2,8)

28. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Podatek bieżący	(4,3)	(2,4)	(3,4)	(0,1)
Podatek odroczony	(1,4)	1,1	(0,5)	(1,7)
Podatek dochodowy	(5,7)	(1,3)	(3,9)	(1,8)

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zysk brutto	45,7	30,2	35,6	18,4
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(8,7)	(5,7)	(6,8)	(3,5)
Udział w zyskach jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,1	0,1
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,0	1,0	0,0	0,2
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	0,2	0,0	0,0	0,0
Wynik spółek osobowych	0,0	3,3	0,0	1,3
Straty podatkowe powstałe w wyniku aportu obligacji wewnątrz Grupy	2,8	0,0	2,8	0,0
Pozostałe	0,0	0,1	0,0	0,1
Podatek dochodowy	(5,7)	(1,3)	(3,9)	(1,8)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

29. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W I półroczu 2016 roku nastąpił wykup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Dalmor S.A. Zysk akcjonariuszy niekontrolujących został

ustalony przy założeniu, że partycypują oni odpowiednio w całym zysku netto za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku oraz dnia 30 czerwca 2015 roku.

30. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	39,6	28,7	31,4	16,3
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,5	46,7	46,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,85 PLN	0,62 PLN	0,68 PLN	0,35 PLN

Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	39,7	28,4	31,5	16,4
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,7	46,5	46,7	46,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,85 PLN	0,61 PLN	0,68 PLN	0,35 PLN

31. Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	5,9	4,1	3,1	1,1

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	2,0	1,2	0,5	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,3	0,6	0,2	0,5
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą	0,2	0,1	0,1	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,1	0,2	0,0	0,1
Razem	2,6	2,1	0,8	1,2

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku i 30 czerwca 2015 roku nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

33. Pozostałe informacje

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

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

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

- (i) hipoteki ustanowione na prawie użytkownictwa wieczystego nabywanej nieruchomości,

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

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

zostać ujawnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 31 sierpnia 2016 roku.

dr Marcin Marcinkiewicz
Członek Zarządu
ds. Inwestycji

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 22 stanowią jego integralną część

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2016 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2016 roku

	Nota	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,9	1,0
Wartości niematerialne		0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,4	0,6
Udziały w jednostkach zależnych	5	1 697,4	1 661,2
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6	244,3	242,3
Aktywa trwałe razem		1 943,1	1 905,2
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7	7,8	7,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,8	3,6
Aktywa obrotowe razem		8,6	11,4
Aktywa razem		1 951,7	1 916,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	(24,7)	(6,3)
Krótkoterminowe zadłużenie	8	(0,1)	(0,5)
Rezerwy krótkoterminowe		(0,5)	(0,5)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(25,3)	(7,3)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	8	(0,1)	(0,1)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(2,0)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe		(0,3)	(0,3)
Zobowiązania długoterminowe razem		(2,4)	(1,6)
Zobowiązania razem		(27,7)	(8,9)
Aktywa netto		1 924,0	1 907,7
Kapitały			
Kapitał podstawowy	9	46,7	46,7
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	10	1 751,9	1 751,9
Pozostałe kapitały zapasowe		89,5	60,6
Niepodzielone zyski zatrzymane		35,7	48,5
Pozostałe kapitały	10	0,2	0,0
Kapitał własny ogółem		1 924,0	1 907,7

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesiące zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	14,5	12,2	7,4	6,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(13,5)	(10,2)	(7,1)	(5,4)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	5	31,5	24,1	23,4	10,6
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		32,5	26,1	23,7	11,3
Przychody z najmu		0,0	0,1	0,0	0,1
Koszty utrzymania nieruchomości		0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Wynik z najmu		0,0	0,1	0,0	0,1
Koszty administracyjne i sprzedaży		(2,0)	(2,4)	(0,9)	(1,5)
Pozostałe przychody		0,2	0,0	0,2	0,0
Pozostałe koszty		(0,0)	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		30,7	23,7	23,0	9,8
Przychody finansowe	12	6,0	6,2	2,9	3,7
Koszty finansowe	12	(0,0)	(0,3)	(0,0)	0,0
Strata netto z działalności finansowej		6,0	5,9	2,9	3,7
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		36,7	29,6	25,9	13,5
Podatek dochodowy		(1,0)	(0,9)	(0,6)	(0,3)
Zysk (strata) netto		35,7	28,7	25,3	13,2
Pozostałe całkowite dochody					
Całkowite dochody ogółem		35,7	28,7	25,3	13,2
podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,76 zł	0,62 zł	0,54 zł	0,29 zł

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Razem
Stan na 1 stycznia 2016 roku		46,7	1 751,9	60,6	48,5		1 907,7
Zysk netto za okres					35,7		35,7
Całkowite dochody ogółem za okres					35,7		35,7
Wyplata dywidendy	13				(19,6)		(19,6)
Emisja akcji						0,2	0,2
Transfer pomiędzy kapitałami	13			28,9	(28,9)		0,0
Stan na 30 czerwca 2016 roku		46,7	1 751,9	89,5	35,7	0,2	1 924,0
Stan na 1 stycznia 2015 roku		46,5	1 746,3	0,5	120,8		1 914,1
Zysk netto za okres					28,7		28,7
Całkowite dochody ogółem za okres					28,7		28,7
Wyplata dywidendy					(60,7)		(60,7)
Emisja akcji		0,2	4,4			0,4	5,0
Transfer pomiędzy kapitałami				60,1	(60,1)		0,0
Stan na 30 czerwca 2015 roku		46,7	1 750,7	60,6	28,7	0,4	1 887,1

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku**

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane	30 czerwca 2016 niebadane	30 czerwca 2015 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	36,7	29,6	25,9	13,5
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(38,7)	(28,9)	(28,9)	(12,1)
Amortyzacja	0,2	0,1	0,1	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(31,5)	(24,1)	(23,4)	(10,6)
Różnice kursowe netto	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(6,0)	(6,0)	(2,9)	(3,5)
Koszty finansowania	0,0	0,3	0,0	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	(1,4)	1,0	(2,7)	2,1
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2,0)	0,7	(3,0)	1,4
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	38,6	196,9	8,8	69,5
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,1	0,0	0,1	0,0
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	0,2	127,4	0,2	0,0
Instrumenty finansowe	38,3	69,5	8,5	69,5
Wypływy razem	(39,2)	(18,9)	(9,4)	(16,6)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)
Instrumenty finansowe	(29,6)	0,0	0,0	0,0
Pożyczki	(4,7)	(4,0)	(4,5)	(1,7)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(4,5)	(14,5)	(4,5)	(14,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(0,6)	178,0	(0,6)	52,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	(0,2)	(119,5)	(0,1)	(0,1)
Pożyczki	0,0	(119,4)	0,0	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,2)	(119,5)	(0,1)	(0,1)
Przepływy pieniężne netto	(2,8)	59,2	(3,7)	54,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(2,8)	59,4	(3,7)	54,4
Różnice kursowe	0,0	0,2	0,0	0,2
Środki pieniężne na początek okresu	3,6	0,2	4,5	5,2
Środki pieniężne na koniec okresu	0,8	59,6	0,8	59,6

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe 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 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku i dnia 30 czerwca 2015 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A.

Czas działalności Spółki 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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocy 5 jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego 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.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocy 7.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej. Zarząd

ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

5. Udziały w jednostkach zależnych

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

W związku ze zmianą wartości godziwej aktywów spółek zależnych Spółka w okresie 6 miesięcy zakończonym 30

czerwca 2016 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

W I półroczu 2016 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych. Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych.

6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

W pozostałych długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2016 roku Spółka ujęła obligacje oraz pożyczki w łącznej kwocie 234,1 mln PLN wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 10,2 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka ujęła obligacje nabyte od jednostek powiązanych.

7. Struktura należności

Struktura należności	30 czerwca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7,8	6,4	1,4	7,8	6,7	1,1
Należności handlowe	6,4	6,4	0,0	3,2	3,2	0,0
Przedpłaty	1,4	0,0	1,4	1,1	0,0	1,1
Należności z tytułu umorzenia udziałów w jednostkach zależnych	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0
Zaliczki na zakup nieruchomości	0,0	0,0	0,0	3,2	3,2	0,0
Pozostałe należności	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Należności oraz pozostałe aktywa razem	7,8	6,4	1,4	7,8	6,7	1,1

Na dzień 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji

finansowej należności były zbliżone.

8. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 czerwca 2016 niebadane			31 grudnia 2015 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	0,1	0,1	0,0	0,5	0,5	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,5	0,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24,7	24,0	0,7	6,3	5,3	1,0
Zobowiązania handlowe	3,3	3,3	0,0	3,1	3,1	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	0,7	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	19,6	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1,1	1,1	0,0	1,8	1,8	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	24,8	24,1	0,7	6,8	5,8	1,0
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Zobowiązania razem	24,9	24,2	0,7	6,9	5,9	1,0

9. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2016 niebadane	31 grudnia 2015 zbadane
Ilość akcji na 1 stycznia	46 722 747	46 482 044
Emisja akcji	0	240 703
Ilość akcji na 30 czerwca (w pełni opłacone)	46 722 747	46 722 747

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

10. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały

W I półroczu 2016 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych. Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną

równą 1 PLN za akcję została ujęta jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną. Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 0,2 mln PLN.

11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej obejmują przychody świadczonych przez Spółkę usług zarządzania na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

12. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych.

W kosztach finansowych ujęto odsetki od pożyczek zaciągniętych od jednostek zależnych.

13. Podział zysku Spółki za 2015 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 22 czerwca 2016 roku zdecydowało, że zysk Spółki za rok 2015 zostanie przeznaczony:

- ✓ w kwocie 19,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ w kwocie 28,9 mln PLN na kapitał zapasowy.

14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

15. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie miały

miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2016 roku.

dr Marcin Marcinkiewicz
Członek Zarządu
ds. Inwestycji

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
sprawozdania finansowego

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2016 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Grupa”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 140 wydzielonych biznesowo aktywów nieruchomościowych o wartości około 2,5 mld PLN. Działalność PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Wrocławiu. Spółka ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych.

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

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

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

O Grupie Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

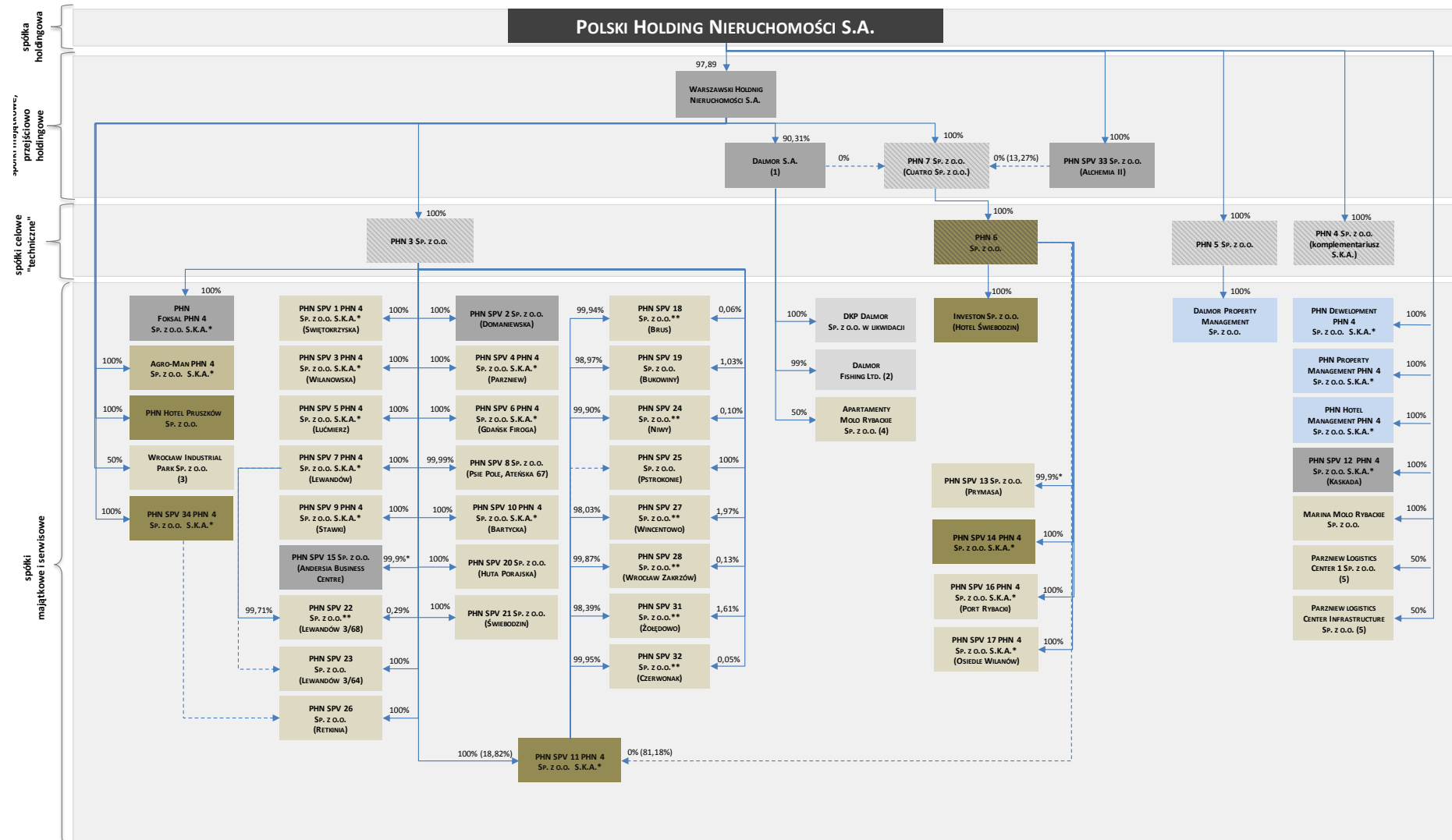
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.			
Co?	Gdzie?		
• Biura - przeważająca część portfela nieruchomości • Logistyka - tylko z międzynarodowymi portfelami • Handel - „szyte na miarę” dla wybranych najemców • Mieszkania - lokalizacje Grupy i dywersyfikacja ryzyka	• Warszawa • Trójmiasto • Wrocław	• Aglomeracja Śląska • Łódź • Poznań	
Jak?	Jak konkurujemy?		
• Atrakcyjne lokalizacje • Efektywne zarządzanie aktywami • „Podnieść wieloryba i obciąć mu ogon” • Jakość relacji z klientami • Optymalizacja portfela inwestycyjnego • Rotacja aktywów • Nowe projekty deweloperskie	• Działalność deweloperska • Oportunistyczne transakcje M&A (okolo-sektorowe) • Zarządzanie nieruchomościami dla zewnętrznych partnerów • Projekty specjalne		

Budujemy wartość PHN S.A. poprzez:

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

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



* PHN 4 Sp. z o.o. - 1 udział (w sp. z o.o.) / komplementariusz (w S.K.A.) ** PHN 3 - 100 udziałów

Spółki do realizacji projektów deweloperskich (inwestycje)
Działalność deweloperska mieszkaniowa
Spółki celowe z nieruchomościami do sprzedaży

Spółki "serwisowe"
Pozostałe (bez nieruchomości)
Zarządzanie aktywami (wynajem)

Spółki celowe techniczne

- (1) udział PHN S.A. 2,85% (wg stanu na 30.06.2016 r.)
(2) 1% Alliance Trust Company LTD
(3) JV z Segro B.V. (50%)
(4) JV z mLocum S.A. (50%)
(5) JV z Parzniew Partners B.V. (50%)

W I półroczu 2016 roku Grupa nabyła Spółkę Cuatro Sp. z o.o., której następnie nazwa uległa zmianie na PHN 7 Sp. z o.o.

Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa. Na dzień 30 czerwca 2016 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 142 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 500,1 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 156,0 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 2 nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym (JV).

Zmiana segmentacji. W I półroczu 2016 roku Grupa dokonała rewizji segmentacji w ramach której wyodrębniono nową kategorię „optymalizacja” oraz dokonano zmian

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 112,3 mln PLN.

w przyporządkowaniu do poszczególnych kategorii segmentacji. Ponadto Grupa wydzieliła pod względem biznesowym 2 dodatkowe nieruchomości.

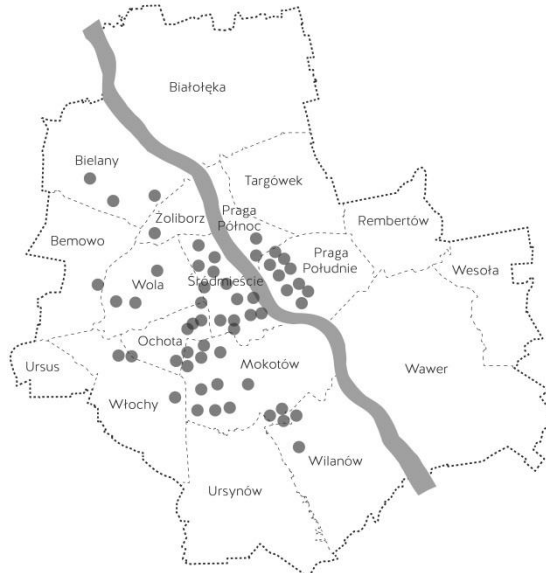
Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	35 nieruchomości o wartości godziwej 1 286,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 253,4 mln PLN, w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 29,3 mln PLN oraz w aktywach do sprzedaży w wartości godziwej 2,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	30 nieruchomości o wartości godziwej 271,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 258,0 mln PLN oraz w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 4,0 mln PLN i w zapasach w kwocie 3,0 PLN.
Projekty komercyjne	20 nieruchomości o wartości godziwej 642,5 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne (w tym w formule JV), ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 624,6 mln PLN, w aktywach do sprzedaży w wartości godziwej 0,4 mln PLN oraz pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.
Projekty mieszkaniowe	31 nieruchomości o wartości godziwej 192,4 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych (w tym w formule JV), w tym: 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 3,9 mln PLN, w tym 3 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 3,4 mln PLN 26 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 187,1 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 123,3 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,1 mln PLN, pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu oraz w zapasach w wartości 51,9 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 21 budynków (wydzielonych biznesowo jako nieruchomości) 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,4 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,1 mln PLN

Nieruchomości na sprzedaż

26 nieruchomości o wartości godziwej 108,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 93,8 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 14,4 mln PLN

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie.



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

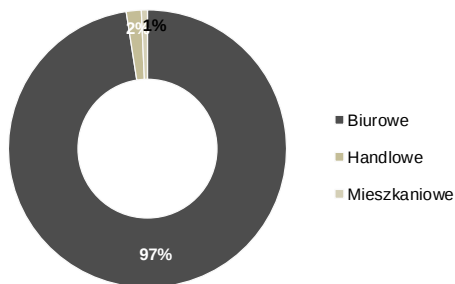
Na dzień 30 czerwca 2016 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 326,7 tys. m² GLA. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku w wyniku przeprowadzonych wyburzeń budynków w Warszawie i Gdyni - w związku z realizowanymi projektami deweloperskimi – nastąpił spadek powierzchni GLA posiadanej przez Grupę.

Wskaźnik pustostanów wyniósł 25,4% (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).

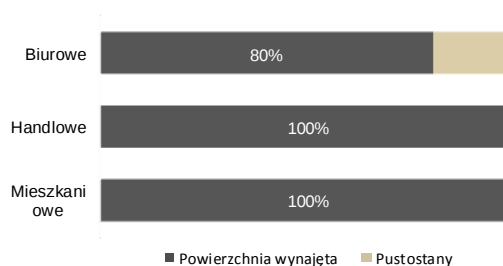
Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 164,6 tys. m², a wskaźnik pustostanów 19,5%.

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
% powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły NOI w wysokości 37,5 mln PLN, w tym: segment nieruchomości

pozostające w portfelu 30,6 mln PLN, nieruchomości przeznaczone do optymalizacji 3,0 mln PLN, segment projekty komercyjne 2,7 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż

0,9 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 0,3 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa

klasyfikuje 94 nieruchomości o wartości godziwej 1 959,2 mln PLN.

Akwizycje i dezinvestycje

W dniu 30 marca 2016 roku Grupa nabyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej. Ponadto Grupa uzyskała prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Reja 6 w Warszawie.

W I półroczu 2016 roku Grupa zbyła nieruchomości położone w Warszawie przy ul. Filtrowej i Prądzyńskiego oraz część czterech nieruchomości (miejsce w garażu podziemnym

w Warszawie przy ul. Podchorążych oraz działki w Łęży, Parzniewie/dz. drogowe i Wincenowie). Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa podpisała 3 przedwstępne umowy sprzedaży, w tym jedną dotyczącą części nieruchomości.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

4.1. Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

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

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

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

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

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

4.2. Deweloperski rynek mieszkaniowy

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

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

4.3. Rynek hotelowy

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

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

5. Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Rynki zbytu

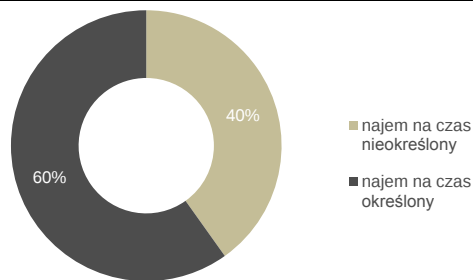
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność w Poznaniu, Trójmieście, Wrocławiu i Łodzi. Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób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

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 40% powierzchni GLA wynajęta jest na czas

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 czerwca 2016 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

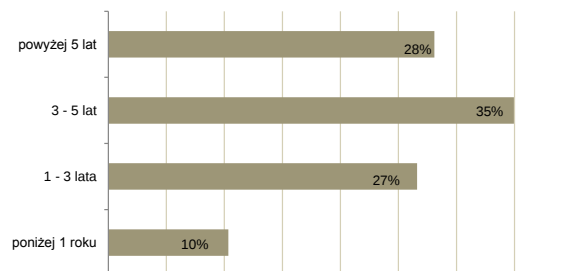
nieokreślony. Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy
% GLA *



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

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



* pozycja nie obejmuje 18 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura odbiorców i dostawców

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

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

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

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

6. Sytuacja finansowa

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

EBITDA w II kwartale 2016 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację oraz zmianę statusu prawnego nieruchomości), wyniosła 16,7 mln PLN i była wyższa o 6,0 mln PLN (56%) względem ostatniego kwartału.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty restrukturyzacji Grupy), zmianę rezerwy na

roszczenia dotyczące lat ubiegłych) wyniosła 16,0 mln PLN i była wyższa o 6,5 mln PLN (68,4%) w porównaniu z I kwartałem 2016 roku.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku Grupa zatrudniała 129 osób.

6.1. Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty zysk

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

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

2. Czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy przez plany działania, realizację celów; w tym:

- ✓ sprzedaż nieruchomości (wypracowanie dodatniego wyniku na sprzedaży w kwocie 0,3 mln PLN w I półroczu 2016 roku),
- ✓ zakup pracującej nieruchomości (Alchemia II w Gdańsku),
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych nieruchomości,
- ✓ poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- ✓ poziom kosztów administracyjnych,
- ✓ restrukturyzacja Grupy,
- ✓ realizacja nowych projektów
- ✓ podatek dochodowy.

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku ich wartość zwiększyła się o 337,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ nabycia nieruchomości przy Al. Grunwaldzkiej 409 w Gdańsku (Alchemia II) o wartości 258,0 mln PLN,
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (4,2 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (0,7 mln PLN) i modernizacją nieruchomości (4,4 mln PLN),
- ✓ rozliczenia kosztów aranżacji (1,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości (29,7 mln PLN),
- ✓ ujęcia w aktywach nieruchomości Reja 6 o wartości 2,8 mln PLN w wyniku zmiany jej statusu prawnego,
- ✓ zmiany ich wartości (39,7 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku o kwotę 0,4 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 0,6 mln PLN oraz nabycia rzeczowych aktywów trwałych o wartości 0,2 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku o 4,5 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 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku zmniejszyły się o 94,4 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 62,8 mln PLN,

- ✓ zmniejszenia należności publicznoprawnych o 27,3 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia zapasów związanych z działalnością deweloperską o 7,2 mln PLN w wyniku zbycia lokali (8,4 mln PLN) częściowo skompensowanych poniesieniem nakładów związanych z budową projektów deweloperskich w kwocie 1,2 mln PLN, głównie Prymasa Tysiąclecia,
- ✓ zwiększenia poziomu należności handlowych (6,5 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku zwiększyła się o 21,0 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowania zysku netto (39,6 mln PLN),
- ✓ przeznaczenia 19,6 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ zmiany struktury własnościowej (1,6 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia kapitału z aktualizacji wyceny (0,5 mln PLN),
- ✓ odkupu akcji od akcjonariuszy niekontrolujących (0,1 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2016 roku zwiększył się o 219,6 mln PLN w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (209,3 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (5,8 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (4,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 24,2 mln PLN głównie w wyniku:

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy 84,8 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań publicznoprawnych (1,8 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zobowiązań inwestycyjnych (6,6 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (1,2 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia pozostałych zobowiązań krótkoterminowych (2,8 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych (1,4 mln PLN),
- ✓ zwiększenia poziomu zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (53,5 mln PLN),
- ✓ powstania zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy w kwocie 19,6 mln PLN,
- ✓ zwiększenia depozytów najemców (1,3 mln PLN).

6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

W II kwartale 2016 roku Grupa wypracowała zysk netto na poziomie 31,6 mln PLN, o 23,3 mln PLN wyższym niż w I kwartale 2016 roku głównie w efekcie netto:

- ✓ wyższego wyniku z najmu o 6,3 mln PLN, głównie w efekcie nabycia pod koniec I kwartału 2016 roku generującej przychody z najmu nieruchomości Alchemia II,
- ✓ niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 0,1 mln PLN,
- ✓ wyższego wyniku z pozostałej działalności o 0,5 mln PLN głównie w efekcie początku tzw. wysokiego sezonu hotelowego,
- ✓ wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 0,8 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów jednorazowych związanych ze zmianą struktury Grupy,
- ✓ dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w II kwartale 2016 roku wyższy o 18,4 mln PLN w stosunku do I kwartału 2016 roku) oraz niższego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 0,3 mln PLN,
- ✓ wyższego o 2,9 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów głównie w efekcie zmiany statusu prawnego nieruchomości Reja 6,
- ✓ niższego wyniku z działalności finansowej o 1,4 mln PLN głównie w efekcie wyższych kosztów finansowania zewnętrznego związanych z kredytem na finansowanie nowo nabytej nieruchomości a także wyceny pochodnych instrumentów finansowych,
- ✓ niższego wpływu podatku dochodowego o 2,1 mln PLN,
- ✓ niższego wyniku z działalności zaniechanej o 0,1 mln PLN.

EBITDA na działalności kontynuowanej	2Q 2016	1Q 2016	2Q 2015
Przychody ze sprzedaży	48,0	40,6	35,6
Koszty działalności	(24,6)	(23,9)	(19,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	23,4	16,7	15,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,0)	(7,2)	(9,3)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(7,4)</i>	<i>(7,1)</i>	<i>(8,9)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	15,4	9,5	6,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	20,9	2,8	(6,5)
Pozostałe przychody	5,6	2,7	23,8
Pozostałe koszty	(1,8)	(1,8)	(2,9)
Wynik z działalności operacyjnej	40,1	13,2	21,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(20,9)	(2,8)	6,5
Amortyzacja	0,3	0,3	0,4
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,8)	0,0	(20,0)
EBITDA	16,7	10,7	7,9
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	(0,3)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,6	0,1	0,4
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,3)	(1,3)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	16,0	9,5	6,7

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	2Q 2016	1Q 2016	2Q 2015
Przychody ze sprzedaży	40,4	33,6	30,1
Koszty działalności	(18,7)	(18,2)	(15,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	21,7	15,4	14,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,4)	(5,2)	(7,3)
<i>w tym koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	0,1	0,2
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (restrukturyzacja Grupy)</i>	(5,8)	(5,1)	(7,1)
Wynik netto ze sprzedaży	15,3	10,2	7,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	20,9	2,8	(6,5)
Pozostałe przychody	5,4	2,7	23,7
Pozostałe koszty	(1,8)	(1,8)	(2,8)
Wynik z działalności operacyjnej	39,8	13,9	21,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(20,9)	(2,8)	6,5
Amortyzacja	0,2	0,2	0,4
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(2,8)	0,0	(20,0)
EBITDA	16,3	11,3	8,3
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,6	0,1	0,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,3)	(1,3)	(1,3)
Skorygowana EBITDA	15,6	10,1	7,2

W II kwartale 2016 roku, głównie w efekcie nabycia nieruchomości Alchemia II, przychody Grupy w segmencie najem wzrosły o 6,8 mln PLN (20,2%) w porównaniu do poprzedniego kwartału. W tym samym czasie koszty utrzymania nieruchomości wzrosły o 0,5 mln PLN a koszty administracyjne i sprzedaży o 1,2 mln PLN. Wynik netto ze sprzedaży segmentu

najem wzrósł o 5,1 mln PLN kw/kw oraz 8,3 mln PLN r/r. EBITDA w segmencie najem wyniosła 16,3 mln PLN i była wyższa o 5,0 mln PLN kw/kw oraz o 8,0 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA wyniosła 15,6 mln PLN i była wyższa o 5,5 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 8,4 mln PLN r/r.

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

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w II kwartale 2016 roku wyniósł 1,1 mln PLN i był niższy o 0,1 mln PLN kw/kw oraz r/r. Skorygowana EBITDA w II kwartale 2016 roku była równa EBITDA i wyniosła 0,4 mln PLN. Była ona wyższa o 0,1 mln PLN kw/kw oraz niższa o 0,1 mln PLN r/r. Niższe przychody i koszty ze sprzedaży skorygowane o zdarzenia jednorazowe są przede wszystkim efektem sprzedaży ostatnich lokali zakończonego projektu Parzniew II.

W Q2 2016 roku zrealizowano ostateczne umowy sprzedaży 16 lokali (Q1 2016: 15 lokali, Q2 2015: 29 lokali).

Grupa na dzień 30 czerwca 2016 roku posiadała 11 wybudowanych lokali, w tym 9 lokali zakontraktowanych. W II kwartale 2016 roku Grupa zawarła 7 przedwstępnych umów sprzedaży lokali (1Q 2016: 14 lokali, 2Q 2015: 29 lokali).

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2Q 2016	1Q 2016	2Q 2015
Przychody ze sprzedaży	2,3	1,6	1,6
Koszty działalności	(1,7)	(1,5)	(1,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,6	0,1	0,4
Wynik netto ze sprzedaży	0,6	0,1	0,4
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	0,1	0,4
Amortyzacja	0,1	0,1	0,0
EBITDA	0,7	0,2	0,4
Skorygowana EBITDA	0,7	0,2	0,4

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

spółek współzależnych.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2Q 2016	1Q 2016	2Q 2015
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,1)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,9)	(1,1)	(1,5)
Pozostałe przychody	0,2	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,7)	(1,1)	(1,6)
EBITDA	(0,7)	(1,1)	(1,6)
Koszty typu one - off (restrukturyzacja grupy)	0,0	0,0	0,2
Skorygowana EBITDA	(0,7)	(1,1)	(1,4)

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

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

6.4. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W II kwartale 2016 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 16,1 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 15,9 mln PLN, w tym -0,1 mln PLN z działalności zaniechanej,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,7 mln PLN,
- ✓ zwrotu 1,3 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ poniesienia 0,6 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem restrukturyzacji i reorganizacji,
- ✓ wypracowania 1,1 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zmniejszenia stanu zapasów, należności i rezerw,

- ✓ zwiększenia o 4,3 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych.

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2016 roku w kwocie 1,1 mln PLN wynikały ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,6 mln PLN, otrzymania dywidendy od spółki współzależnej w kwocie 0,6 mln PLN oraz wpływów z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,1 mln PLN częściowo skompensowane poniesionymi nakładami na nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 6,2 mln PLN.

Grupa wygenerowała w II kwartale 2016 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 1,5 mln PLN w wyniku spłaty zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 6,4 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z tytułu kredytów bankowych w wysokości 4,9 mln PLN.

7. Działalność operacyjna i inwestycyjna

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

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

Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty w realizacji
Domaniewska Office HUB (Warszawa) Na koniec I półrocza 2016 r. poziom wynajęcia biurowca Domaniewska Office Hub wyniósł ok. 73%. Obecnie finalizowana jest komercjalizacja biurowca i trwają zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.	Wrocław Industrial Park (Wrocław) W ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo logistycznego. Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40 000 m². Do tej pory zakończony został I etap ok. 19 500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16 700 m². Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.

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

3. Projekty w realizacji

Parzniew Logistic Center (Parzniew k. Pruszkowa)

Grupa Kapitałowa Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. realizuje deweloperski projekt magazynowy wspólnie z partnerem JV - amerykańską grupą Hillwood - liderem na międzynarodowym rynku nieruchomości logistycznych. Docelowa wielkość parku logistycznego w Parzniewie k. Pruszkowa wyniesie około 95.000 m² GLA w kilku etapach. Pozwoleniem na budowę objęte jest łącznie około 56.000 m² GLA. Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.

5. Projekty w realizacji

Prymasa Tysiąclecia (Warszawa)

Projekt zakłada zorganizowanie przyjaznej przestrzeni osiedlowej o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług, dodatkowo stworzenie dobrze zorganizowanej przestrzeni biurowej. W lipcu 2015 roku podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe.

Koncepcja projektu mieszkaniowego zakłada budowę 435 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 22 500 m² w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz usług o powierzchni 1 500 m². Wstępna koncepcja budynku biurowego obejmuje powierzchnię GLA o wielkości 14 900 m². Złożono wniosek do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu części mieszkaniowej. Obecnie trwają prace rozbiórkowe istniejących naniesień. Trwa proces wyboru Generalnego Wykonawcy realizacji I etapu części mieszkaniowej.

Capex pierwszego etapu projektu (12 500 m² PUM) to około 61,5 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - IV kwartał 2016 roku.

7. Projekty w przygotowaniu

Świętokrzyska 36 (City Tower) (Warszawa)

W miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni ok. 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o łącznej powierzchni GLA około 40 000 m². Lokalizacja stacji metra w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia inwestycji ze stacją. W III kwartale 2015 roku złożono wniosek o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwalającą na rozbiórkę budynku istniejącego. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę planowane jest na IV kwartał 2016 roku.

9. Projekty w przygotowaniu

Lewandów Retail Hub (Warszawa)

Na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa planuje realizację obiektów biurowych i handlowo - usługowych, o łącznej powierzchni GLA około 25 000 m². Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie zagospodarowania pozostałych części nieruchomości z sieciowymi operatorami z branży komercyjno-handlowej.

4. Projekty w realizacji

Molo Rybackie (Gdynia)

W 2014 roku została zawarta umowa JV z mLocum, dotycząca realizacji pierwszego etapu mieszkaniowego - Yacht Park na terenie Mola Rybackiego w Gdyni. Trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 9 500 m² PUM. W I półroczu 2016 roku wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie zabudowy Mola Rybackiego. Dodatkowo rozpoczęto prace nad optymalną koncepcją zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego i biurowego tej nieruchomości, a także mariną jachtową sąsiadującą z inwestycją Yacht Park.

Trwa konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zespołu obiektów biurowych oraz terenu zieleni miejskiej. Konkurs organizowany jest przy udziale Stowarzyszenia Architektów Polskich.

6. Projekty w przygotowaniu

Stawki 2 (Intraco City) (Warszawa)

W miejscu istniejącego parking, przed biurowcem Intraco planowane jest wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni GLA około 10 000 m². Obecnie trwają działania zmierzające do aktualizacji koncepcji architektonicznej oraz rozpoczęcia kolejnego etapu prac.

Capex dla projektu (10 000 m²) to około 71 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - II kwartał 2018 roku, rozpoczęcie najmu przewidziane jest na II kwartał 2020 roku. Marża deweloperska dla projektu kształtuje się na poziomie 30%.

8. Projekty w przygotowaniu

Wilanowska (Warszawa)

Na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA ok. 23 000 m². Grupa podpisała umowę franczyzy z Global Hospitality Licensing („Marriott International”). Realizacja części hotelowej projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Obecnie trwają prace projektowe nad koncepcją architektoniczną obiektów oraz prace nad infrastrukturą. Capex pierwszego etapu projektu - części hotelowej (ok. 13 000 m²) to około 106,7 mln PLN. Spółka spodziewa się osiągnąć wskaźnik YoC na poziomie 9,3% oraz zrealizować marżę deweloperską w wysokości 30%. Po okresie stabilizacji średnie obłożenie przewiduje się na poziomie 66%. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu - I kwartał 2018 roku, rozpoczęcie działalności hotelu przewidziane jest na I kwartał 2020 roku.

10. Projekty w przygotowaniu

Lewandów (osiedle mieszkaniowe) (Warszawa)

Na nieruchomości „Lewandów mieszkaniowy”, dzielnica Białołęka, na działkach – o powierzchni ok. 39 600 m², Grupa planuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni PUM ok. 32 000 m² (ok. 530 mieszkań) w trzech etapach. Przeprowadzono postępowanie przetargowe, w wyniku którego wyłoniono pracownię architektoniczną. Obecnie trwają prace nad przygotowaniem koncepcji architektonicznej. Prowadzone są działania zmierzające do przygotowania inwestycji infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji projektów na nieruchomości.

11. Projekty w przygotowaniu Instalatorów 7C (Warszawa) Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną 22 Architekti na wykonanie dokumentacji projektowej. Uzyskano Warunki Zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej około 4 000 m² PUM.	12. Projekty w przygotowaniu Projekt magazynowy Obecnie trwają prace nad przygotowaniem do zagospodarowania 7 nieruchomości o potencjale magazynowym i łącznej powierzchni ok. 250 ha. należących do portfela Grupy.
13. Projekty planowane Retkinia (Łódź) W pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane i przekazano do użytkowania najemcy pierwszy market spożywczy. Opracowano Studium Optymalnego Zagospodarowania dla całości terenu, które zakłada realizację obiektów mieszkaniowych o łącznej powierzchni GLA ok. 280 000 m², oraz obiektów handlowo - usługowych o łącznej powierzchni ok. 45 000m² Ponadto prowadzone są prace pre-deweloperskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia) w celu zwiększenia efektywności projektu poprzez optymalne wykorzystanie areálu nieruchomości.	14. Projekty planowane Bartycka (Warszawa) Na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha Grupa Kapitałowa planuje budowę kompleksu mieszkaniowo - handlowego o szacunkowej powierzchni ok. 60 000 m². Wykonane Zostało Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Równolegle Grupa prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu Bartycka.
15. Projekty planowane Wilanów (Warszawa) Projekt zakłada realizację osiedla nowoczesnych budynków mieszkaniowych w miejscu istniejącego osiedla budynków mieszkalnych z lat 80 ubiegłego wieku. Wykonano Studium Optymalnego Zagospodarowania terenu zakładającego wymianę istniejącej zabudowy na nową. Trwają prace analityczne nad koncepcjami budowy wzrostu wartości nieruchomości.	16. Projekty planowane Jana Pawła II 34 (Warszawa) Projekt zakłada zabudowanie nieruchomości budynkiem mieszkalnym z funkcją usługową, w liczbie 97 mieszkań o łącznej powierzchni około 4.000 m² PUM. Pracownia architektoniczna zakończyła I etap prac i wystąpiła o uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, po otrzymaniu której zostaną podjęte strategiczne decyzje dotyczące realizacji projektu.

8. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 6 miesięcy 2016 roku oraz 2015 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy 2016 roku Grupa nie zawierała istotnych transakcji z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi.

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

Na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

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

Grupa Polski Holding Nieruchomości 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 Polski Holding Nieruchomości w ramach prowadzonej działalności są:

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

ujęto w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok w nocy 5 oraz Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2015 rok w nocy 9.

Szczegółowy opis powyższych ryzyk oraz innych ryzyk, w tym w szczególności ryzyk branżowych, na jakie narażona jest Grupa

11. Pozostałe informacje

11.1. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 22 czerwca 2016 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 19 623 553,74 mln PLN, tj. 0,42 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46.722.747

akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2016 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2016 roku.

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

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 31 sierpnia 2016 roku i 12 maja 2016 roku

31 sierpnia 2016 roku				
	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	% na WZA
Skarb Państwa	32 655 617 ¹⁾	69,89%	32 655 617 ¹⁾	69,89%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000 ¹⁾	9,95%	4 647 000 ¹⁾	9,95%
Nationale-Nederlanden OFE	2 800 000 ¹⁾	5,99%	2 800 000 ¹⁾	5,99%
Pozostali	6 620 130	14,17%	6 620 130	14,17%
RAZEM	46 722 747	100,00%	46 722 747	100,00%

¹⁾ Według danych ze Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 22 czerwca 2016 r.

12 maja 2016 roku				
	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	% na WZA
Skarb Państwa	32 655 617 ²⁾	69,89%	32 655 617 ²⁾	69,89%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	4 647 000 ²⁾	9,95%	4 647 000 ²⁾	9,95%
Nationale-Nederlanden OFE	2 817 849 ²⁾	6,03%	2 817 849 ²⁾	6,03%
Pozostali	7 234 952	14,13%	7 234 952	14,13%
RAZEM	46 722 747	100,00%	46 722 747	100,00%

²⁾ Według danych z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 17 lutego 2016 r.

W prezentowanym okresie zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez Nationale-Nederlanden OFE z 2.817.849 szt. akcji na 2.800.000 szt., w związku z czym zmniejszeniu uległ również udział procentowy w kapitale Nationale-Nederlanden OFE z 6,03% na 5,99%. Poza powyżej wskazaną zmianą, nie zostały odnotowane jakiegokolwiek inne zmiany w strukturze

akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 23 sierpnia 2016 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 6 maja 2016 roku do dnia 23

sierpnia 2016 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

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

na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A. zabezpieczenia opisane w nocie 33 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

12. Oświadczenia Zarządu

12.1. W sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę i Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację

majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

12.2. W sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 31 sierpnia 2016 roku.

dr Marcin Marcinkiewicz
Członek Zarządu
ds. Inwestycji

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