



GRUPA KAPITAŁOWA

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2015 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EUR	
	Okres zakończony 30 września 2015	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2015	Okres zakończony 30 września 2014
I. Przychody operacyjne	115,2	120,2	27 702,3	28 904,7
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48,4	12,1	11 638,8	2 909,7
III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	42,7	12,7	10 268,1	3 054,0
IV. Zysk (strata) netto	67,9	48,8	16 328,0	11 735,0
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	37,3	(6,8)	8 969,6	(1 635,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(147,1)	(12,2)	(35 373,3)	(2 933,8)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	77,8	(100,2)	18 708,7	(24 095,2)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(32,0)	(119,2)	(7 695,1)	(28 664,2)
	Stan na 30 września 2015	Stan na 31 grudnia 2014	Stan na 30 września 2015	Stan na 31 grudnia 2014
IX. Aktywa	2 497,7	2 283,4	589 274,8	538 715,6
X. Zobowiązania długoterminowe	371,0	98,6	87 528,9	23 262,4
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	126,6	184,1	29 868,4	43 434,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 966,6	1 947,1	463 974,0	459 373,4
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,5	11 009,5	10 966,4
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 664 852	46 482 044	46 664 852	46 482 044
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	1,41	1,04	0,34	0,25
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	42,14	41,89	9,94	9,88

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EUR	
	Okres zakończony 30 września 2015	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2015	Okres zakończony 30 września 2014
I. Przychody operacyjne	19,3	3,8	4 641,1	913,8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	57,4	63,9	13 803,1	15 366,1
III. Zysk (strata) brutto	65,6	61,9	15 774,9	14 885,2
IV. Zysk (strata) netto	64,6	62,0	15 534,4	14 909,2
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,4)	(0,9)	(96,2)	(216,4)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	183,8	0,0	44 198,6	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(180,3)	0,8	(43 357,0)	192,4
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	3,1	(0,1)	745,5	(24,0)
	Stan na 30 września 2015	Stan na 31 grudnia 2014	Stan na 30 września 2015	Stan na 31 grudnia 2014
IX. Aktywa	1 931,3	2 034,9	455 645,7	480 087,8
X. Zobowiązania długoterminowe	1,4	0,3	330,3	70,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	6,5	120,5	1 533,5	28 429,2
XII. Kapitał własny	1 923,4	1 914,1	453 781,9	451 587,8
XIII. Kapitał zakładowy	46,7	46,5	11 009,5	10 966,4
XIV. Liczba akcji (szt.)	46 664 852	46 482 044	46 664 852	46 482 044
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR)	1,39	1,35	0,33	0,32
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR)	41,22	41,18	9,72	9,72

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 września 2015 roku i okres zakończony dnia 30 września 2014 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2015 roku: 4,2386 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2015 roku do 30 września 2015 roku - 4,1585 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	10
5.	Sezonowość działalności	11
6.	Informacje dotyczące segmentów działalności	11
7.	Nieruchomości inwestycyjne	14
8.	Rzeczowe aktywa trwałe	15
9.	Wartość firmy	15
10.	Wartości niematerialne	16
11.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)	16
12.	Zapasy związane z działalnością deweloperską	16
13.	Struktura należności	17
14.	Struktura zobowiązań	17
15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	18
16.	Kapitał podstawowy	19
17.	Kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały	19
18.	Rezerwy	20
19.	Przychody z działalności operacyjnej	20
20.	Koszty działalności operacyjnej	21
21.	Koszty według rodzaju	21
22.	Przychody i koszty finansowe	22
23.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	23
24.	Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	23
25.	Zysk na jedną akcję	23
26.	Pozycje warunkowe	24
27.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	24
28.	Pozostałe informacje	25
29.	Zdarzenia po dniu bilansowym	26
B.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.	28
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	28
2.	Struktura Grupy Kapitałowej	28
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	29
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	31
5.	Najemcy	32
6.	Sytuacja finansowa	32
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	33
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	34
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	36
7.	Wskaźniki według EPRA	36
8.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	37
9.	Informacje o podmiotach powiązanych	40

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2015 roku

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

9.1. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	40
9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	40
10. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	40
11. Pozostałe informacje.....	40
11.1. Dywidendy.....	40
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	40
11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	41
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.....	41
11.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	41
11.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy.....	41
C. Kwartalna informacja finansowa.....	43
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	43
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	44
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym.....	44
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	45

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2015 roku

	Nota	30 września 2015 niebadane	31 grudnia 2014 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	7	2 121,5	1 924,1
Rzeczowe aktywa trwałe	8	47,7	22,5
Wartość firmy	9	4,0	0,0
Wartości niematerialne	10	0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	19,6	18,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26,1	12,5
Długoterminowe aktywa finansowe		1,7	0,0
Pozostałe aktywa trwałe		3,2	1,1
Aktywa trwałe razem		2 223,9	1 978,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	67,9	35,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	53,3	119,1
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	2,2	1,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	104,4	136,4
Aktywa obrotowe razem		227,8	292,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		46,0	12,0
Aktywa razem		2 497,7	2 283,4
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	(63,6)	(135,1)
Krótkoterminowe zadłużenie	14	(7,9)	(0,3)
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	14	(4,5)	(2,7)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14	(0,2)	(0,3)
Rezerwy krótkoterminowe	18	(50,4)	(45,7)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(126,6)	(184,1)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	14	(296,8)	(15,0)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(47,2)	(55,2)
Rezerwy długoterminowe	18	(26,1)	(26,1)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	14	(0,9)	(2,3)
Zobowiązania długoterminowe razem		(371,0)	(98,6)
Zobowiązania razem		(497,6)	(282,7)
Aktywa netto		2 000,1	2 000,7
Kapitały			
Kapitał podstawowy	16	46,7	46,5
Kapitał zapasowy	17	1 810,8	1 746,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	17	3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	17	105,1	151,1
Pozostałe kapitały	17	0,8	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 966,6	1 947,1
Udziały niekontrolujące		33,5	53,6
Kapitał własny ogółem		2 000,1	2 000,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2015 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu		92,9	90,7	32,5	29,6
Koszty utrzymania nieruchomości		(49,6)	(47,8)	(17,2)	(16,0)
Wynik z najmu		43,3	42,9	15,3	13,6
Przychody z działalności deweloperskiej		18,6	29,2	7,6	11,9
Koszty działalności deweloperskiej		(14,4)	(20,2)	(6,2)	(6,6)
Wynik na działalności deweloperskiej		4,2	9,0	1,4	5,3
Przychody z pozostałej działalności	19	3,7	0,3	2,1	0,2
Koszty pozostałej działalności	20	(2,8)	(0,5)	(1,5)	(0,2)
Wynik z pozostałej działalności		0,9	(0,2)	0,6	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży		(25,3)	(26,3)	(8,5)	(8,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(9,1)	(6,6)	1,3	(0,5)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,2	0,4	0,1	0,3
Pozostałe przychody	19	41,9	4,2	7,9	1,0
Pozostałe koszty	20	(7,7)	(11,3)	(1,6)	(2,6)
Zysk z działalności operacyjnej		48,4	12,1	16,5	8,9
Przychody finansowe	22	2,3	2,6	0,6	0,5
Koszty finansowe	22	(8,5)	(2,6)	(4,7)	(0,9)
Zysk netto z działalności finansowej		(6,2)	0,0	(4,1)	(0,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych		0,5	0,6	0,1	0,2
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		42,7	12,7	12,5	8,7
Podatek dochodowy	23	24,9	36,2	26,2	26,7
Zysk netto z działalności kontynuowanej		67,6	48,9	38,7	35,4
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,3	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Zysk netto		67,9	48,8	38,7	35,4
Pozostałe całkowite dochody		0,0	0,0	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem		67,9	48,8	38,7	35,4
Zysk netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		65,7	47,6	37,0	34,9
akcjonariuszom niekontrolującym	24	2,2	1,2	1,7	0,5
Całkowite dochody przypadające		65,7	47,6	37,0	34,9
akcjonariuszom jednostki dominującej		65,7	47,6	37,0	34,9
akcjonariuszom niekontrolującym	24	2,2	1,2	1,7	0,5
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	25	1,41 PLN	1,04 PLN	0,80 PLN	0,76 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	25	1,41 PLN	1,04 PLN	0,80 PLN	0,76 PLN

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

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

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał razem
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					65,7		65,7	2,2	67,9
Całkowite dochody ogółem za okres					65,7		65,7	2,2	67,9
Wyplata dywidendy					(60,7)		(60,7)		(60,7)
Emisja akcji	16	0,2	4,4			0,8	5,4		5,4
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	17				9,1		9,1	(22,3)	(13,2)
Transfer pomiędzy kapitałami	17		60,1		(60,1)		0,0		0,0
Stan na 30 września 2015 roku		46,7	1 810,8	3,2	105,1	0,8	1 966,6	33,5	2 000,1
Stan na 1 stycznia 2014 roku		44,6	1 696,5	3,2	117,4		1 861,7	131,0	1 992,7
Zysk netto za okres					47,6		47,6	1,2	48,8
Całkowite dochody ogółem za okres					47,6		47,6	1,2	48,8
Wyplata dywidendy					(99,8)		(99,8)		(99,8)
Emisja akcji		1,8	47,2			1,4	50,4		50,4
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					27,6		27,6	(78,0)	(50,4)
Stan na 30 września 2014 roku		46,4	1 743,7	3,2	92,8	1,4	1 887,5	54,2	1 941,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 i 3 miesiące zakończone dnia 30 września 2015 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk przed opodatkowaniem		43,0	12,6	12,5	8,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(5,7)	(19,4)	17,4	27,0
Amortyzacja		1,1	1,1	0,5	0,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		8,9	6,2	(1,4)	0,2
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	15	(25,2)	0,0	(5,2)	0,0
Udział w zyskach jednostek współzależnych		(0,5)	(0,6)	(0,1)	(0,2)
Różnice kursowe netto		0,0	0,0	0,2	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(1,0)	(2,4)	(0,4)	(0,4)
Koszty finansowania		2,3	0,0	2,3	0,0
Zmiana kapitału obrotowego	15	12,3	(14,8)	22,3	31,9
Podatek dochodowy zapłacony		(3,6)	(8,9)	(0,8)	(4,8)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		37,3	(6,8)	29,9	35,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy razem		8,8	23,1	1,9	3,6
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		7,2	20,0	0,9	3,2
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,1	0,1	0,1	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		1,0	2,4	0,4	0,4
Dywidendy		0,5	0,6	0,5	0,0
Wypływy razem		(155,9)	(35,3)	(81,0)	(9,4)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(104,1)	(35,2)	(31,9)	(9,3)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,0)	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Nabycie jednostek zależnych pomniejszone o środki pieniężne tych jednostek		(49,1)	0,0	(49,1)	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych		(1,0)	0,0	0,0	0,0
Pożyczki		(1,7)	0,0	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(147,1)	(12,2)	(79,1)	(5,8)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy razem		166,1	0,0	81,5	0,0
Kredyty		166,1	0,0	81,5	0,0
Wypływy razem		(88,3)	(100,2)	(75,7)	(0,1)
Kredyty		(21,7)	0,0	(14,8)	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,3)	(0,3)	(0,1)	0,0
Koszty finansowania		(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Dywidendy		(60,7)	(99,8)	(60,7)	0,0
Odkup akcji		(5,5)	0,0	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		77,8	(100,2)	5,8	(0,1)
Przepływy pieniężne netto		(32,0)	(119,2)	(43,4)	29,8
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(32,0)	(119,2)	(43,6)	29,8
Różnice kursowe		0,0	0,0	(0,2)	0,0
Środki pieniężne na początek okresu		136,4	217,8	148,0	68,8
Środki pieniężne na koniec okresu		104,4	98,6	104,4	98,6

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku i dnia 30 września 2014 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

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

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

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

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

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

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

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

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 skonsolidowanego sprawozdania

finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, za wyjątkiem:

w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa podjęła decyzję o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń:

- ✓ wartości godziwej w związku z zabezpieczaniem wartości godziwej nieruchomości przed ryzykiem zmiany kursu wymiany EUR/PLN (ryzyko walutowe),
- ✓ przepływów pieniężnych w związku z zabezpieczaniem przepływów z tytułu kosztów odsetkowych przed ryzykiem zmian stóp oprocentowania kredytów zaciągniętych na finansowanie nieruchomości.

W ramach zarządzania ryzykiem finansowym Grupa zidentyfikowała, że w przypadku nabywanych i nowo budowanych nieruchomości komercyjnych charakteryzujących się przepływami z przychodów denominowanymi w walucie EUR występuje ryzyko utraty ich wartości godziwej w związku z ryzykiem zmiany kursu wymiany EUR/PLN. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa zaciągając finansowanie zewnętrzne (kredyty) na daną nieruchomość dąży do ujednolicenia waluty kredytu z walutą w jakiej nieruchomość generuje przychody. W związku z tym, że Grupa zaciągnęła kredyty w EUR (na 30 września 2015: 226,5 mln PLN, 30 września 2014: 0,0 PLN) na finansowanie nieruchomości generujących przychody denominowane w EUR, w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustanowione zostało powiązanie zabezpieczające

(zabezpieczenie wartości godziwej) między tymi nieruchomościami (pozycjami zabezpieczanymi) i kredytami (pozycjami zabezpieczającymi), a w konsekwencji skutki zmiany kursów EUR/PLN dla wartości kredytów są rozpoznawane w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Ponadto Grupa zidentyfikowała, że przyszłe przepływy z tytułu odsetek od zaciągniętych kredytów, zarówno w EUR, jak i w PLN, oprocentowanych zmienną stopą procentową narażone są na zmianę w związku z ryzykiem zmiany stóp procentowych. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa zawiera z bankami umowy swapów stopy procentowej (IRS) efektywnie zamieniających oprocentowanie zmienne na stałe. Na dzień bilansowy zawarty został IRS zabezpieczający koszty odsetkowe kredytu w EUR zaciągniętego na sfinansowanie jednej z nieruchomości inwestycyjnych. Dla lepszej prezentacji skutków bieżącej działalności Grupa w ramach rachunkowości zabezpieczeń ustanowiła powiązanie zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów) między tym kredytem (pozycja zabezpieczana) i IRS (pozycja zabezpieczająca), co w konsekwencji oznacza, że skutki zmiany wartości IRS w efekcie wyceny do wartości godziwej są rozpoznawane w kapitale z aktualizacji wyceny.

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

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

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (niebadane) i na dzień 30 września 2015 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	92,9	18,6		3,7		115,2
Koszty działalności	(49,6)	(14,4)		(2,8)		(66,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	43,3	4,2		0,9		48,4
Koszty administracyjne	(19,8)	(2,2)	(0,1)		(3,3)	(25,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(9,1)					(9,1)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,2					0,2
Pozostałe przychody	41,7	0,2	0,4		0,0	42,3
Pozostałe koszty	(7,6)	(0,0)			(0,1)	(7,7)
Wynik z działalności operacyjnej	48,7	2,2	0,3	0,9	(3,4)	48,7
Przychody finansowe					2,3	2,3
Koszty finansowe					(8,5)	(8,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,5	0,5
Podatek dochodowy					24,9	24,9
Wynik segmentu	48,7	2,2	0,3	0,9	15,8	67,9
Aktywa segmentu	2 426,2	32,6	0,1	31,2	7,6	2 497,7
Zobowiązania segmentu	464,3	25,6	0,1	1,3	6,3	497,6
Nakłady inwestycyjne	101,9					101,9
Amortyzacja	0,9			0,2		1,1

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 25,1 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 3,5 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 4,2 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 6,7 mln PLN, koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,3 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 (niebadane) roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	90,7	29,2		0,3		120,2
Koszty działalności	(47,8)	(20,2)		(0,5)		(68,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	42,9	9,0		(0,2)		51,7
Koszty administracyjne	(18,1)	(2,7)	(0,1)		(5,5)	(26,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,6)					(6,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4					0,4
Pozostałe przychody	4,0	0,2				4,2
Pozostałe koszty	(11,1)	(0,2)				(11,3)
Wynik z działalności operacyjnej	11,5	6,3	(0,1)	(0,2)	(5,5)	12,0
Przychody finansowe					2,6	2,6
Koszty finansowe					(2,6)	(2,6)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,6	0,6
Podatek dochodowy					36,2	36,2
Wynik segmentu	11,5	6,3	(0,1)	(0,2)	31,3	48,8
Aktywa segmentu	2 216,8	60,7	0,1	4,2	1,6	2 283,4
Zobowiązania segmentu	244,6	36,7	0,6	0,5	0,3	282,7
Nakłady inwestycyjne	35,3					35,3
Amortyzacja	1,0	0,1				1,1

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem rozwiązanie rezerwy na roszczenia Skarbu Państwa w kwocie 1,3 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 1,5 mln PLN, odszkodowania w kwocie 0,2 mln PLN, zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 0,1 mln PLN.

nieruchomości w kwocie 3,0 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 5,3 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,9 mln PLN, odszkodowania i kary w kwocie 0,8 mln PLN, rezerwę na roszczenia najemcy dotyczące lat ubiegłych w kwocie 0,6 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	32,5	7,6		2,1		42,2
Koszty działalności	(17,2)	(6,2)		(1,5)		(24,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,3	1,4		0,6		17,3
Koszty administracyjne	(6,7)	(0,9)			(0,9)	(8,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1,3					1,3
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	7,9	0,0			0,0	7,9
Pozostałe koszty	(1,6)	(0,0)			0,0	(1,6)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	0,5		0,6	(0,9)	16,5
Przychody finansowe					0,6	0,6
Koszty finansowe					(4,7)	(4,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,1	0,1
Podatek dochodowy					26,2	26,2
Wynik segmentu	16,3	0,5		0,6	21,3	38,7
Nakłady inwestycyjne	21,5					21,5
Amortyzacja	0,3			0,2		0,5

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 5,1 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,1 mln PLN,

odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 1,5 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,3 mln PLN.

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2014 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	29,6	11,9		0,2		41,7
Koszty działalności	(16,0)	(6,6)		(0,2)		(22,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,6	5,3		0,0		18,9
Koszty administracyjne	(5,7)	(0,9)			(1,6)	(8,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(0,5)					(0,5)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					0,3
Pozostałe przychody	0,9	0,1				1,0
Pozostałe koszty	(2,6)					(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	6,0	4,5			(1,6)	8,9

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Przychody finansowe			0,5	0,5
Koszty finansowe			(0,9)	(0,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych			0,2	0,2
Podatek dochodowy			26,7	26,7
Wynik segmentu	6,0	4,5	24,9	35,4
Nakłady inwestycyjne	11,9			11,9
Amortyzacja	0,2	0,1		0,3

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,6 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,6 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN, rezerwę na roszczenia najemcy dotyczące lat ubiegłych w kwocie 0,6 mln PLN.

7. Nieruchomości inwestycyjne

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 924,1	1 927,9
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	196,3	0,0
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	101,9	35,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(7,0)	(6,6)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(0,4)	(19,0)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	0,0	3,8
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(26,0)	0,0
Przeniesienie z/do aktywów mających nieuregulowany status prawny	25,1	0,0
Przeniesienie do zapasów	(46,5)	0,0
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(46,0)	(6,0)
Stan na koniec okresu	2 121,5	1 935,4

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	92,9	90,7
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(49,6)	(47,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(7,0)	(6,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,2	0,4
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>12,6</i>	<i>36,8</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(12,4)</i>	<i>(36,4)</i>
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	36,5	36,7

W II kwartale 2015 roku Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok stwierdzający, że decyzji uwłaszczeniowych nieruchomości wydanych z rażącym naruszeniem prawa, od których upłynął znaczny okres czasu, nie można uchylić. W związku z tym Grupa przeanalizowała stan prawny nieruchomości, których dotychczas nie wykazywała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z powodu prawdopodobnego naruszenia prawa przy wydawaniu decyzji uwłaszczeniowych. W przypadku trzech nieruchomości o łącznej wartości godziwej 20,0 mln PLN

(ustalanej przy specjalnym założeniu uregulowania ich statusu prawnego) stwierdzono, że istnieją wystarczające przesłanki aby ująć je jako aktywa Grupy, natomiast w przypadku dwóch o wartości godziwej 10,5 mln PLN (ustalanej przy specjalnym założeniu uregulowania ich statusu prawnego) stwierdzono, że ich sytuacja prawna wymaga dalszej analizy, w szczególności kształtującej się linii orzecznictwa po decyzji wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

W związku z tym Grupa dokonała przeklasyfikowania trzech nieruchomości do kategorii o nieuregulowanym statusie prawnym z perspektywą jego pozytywnego uregulowania i wykazała je w aktywach Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w kwocie 20,0 mln PLN. Skutki przeklasyfikowania Grupa ujęła w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Pozostałe przychody”.

W III kwartale 2015 roku Grupa otrzymała decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Krynicznej 2 w Warszawie. W związku z tym Grupa nieruchomość tą ujęła w aktywach. Efekt przekwalifikowania (zmiany statusu prawnego) Grupa odniosła w „Pozostałe przychody” (5,1 mln PLN) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

W I półroczu 2015 roku Grupa nabyła część nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 12 w Warszawie (Kaskada) w efekcie czego stała się jej jedynym właścicielem.

W III kwartale 2015 roku Grupa nabyła 100% udziałów spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu będącej właścicielem budynku biurowego klasy A z częścią usługową - Andersia Business Centre, zlokalizowanego w biznesowym centrum Poznania.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w 9M 2015: Domaniewska 37C, Retkinia, Krywulka 2 w łącznej kwocie 84,0 mln PLN, 9M 2014: Domaniewska 37C, Krywulka 2, Rakowiecka 19 w łącznej kwocie 31,2 mln PLN,

8. Rzeczowe aktywa trwałe

Na zmianę wartości rzeczowych aktywów trwałych miały wpływ:

- ✓ amortyzacja w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2015 roku: 1,1 mln PLN, 30 września 2014: 0,9 mln PLN.
- ✓ nabycie w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2015 roku 0,3 mln PLN; 30 września 2014: 0,1 mln PLN.

9. Wartość firmy

W dniu 1 lipca 2015 roku Grupa nabyła 100% udziałów spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (po zmianie nazwy na PHN SPV 33 Sp. z o.o.), będącej właścicielem budynku biurowego klasy A z częścią usługową - Andersia Business Centre, zlokalizowanego w biznesowym centrum Poznania. W wyniku prowizorycznego rozliczenia, przedstawionego w nocy 28 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca

- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji w kwocie: 9M 2015: 2,8 mln PLN, 9M 2014: 0,8 mln PLN,
- ✓ modernizacji i aranżacji nieruchomości w kwocie: 9M 2015: 15,1 mln PLN, 9M 2014: 3,3 mln PLN.

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywców kilku nieruchomości.

W 9M 2015 roku Grupa zbyła nieruchomość przy ul. Stągiewnej w Gdańsku, Łowickiej 44 w Warszawie, Żurawiej 13 w Otwocku oraz w Dziebądowie, w Łasku, w Gucinie a także część nieruchomości w Katowicach.

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”.

- ✓ przeniesienie w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2015 roku nieruchomości Zgoda 6 i Hotelu Wilanów do rzeczowych aktywów trwałych w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej: 26,0 mln PLN.

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2015 roku wyniosła 45,4 mln PLN.

2015 roku, transakcji nabycia ustalono wartość firmy w kwocie 3,8 mln PLN stanowiącą różnicę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą przejętych aktywów netto. W III kwartale 2015 roku ujęto dodatkowe koszty nabycia co wpłynęło na podwyższenie wartości firmy do kwoty 4,0 mln PLN. Przewiduje się, że ostateczne rozliczenie transakcji nabycia zostanie zakończone do końca IV kwartału 2015 roku i zaprezentowane

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Wartość firmy została potwierdzona wzrostem wartości aktywów netto nabytej spółki w efekcie przeprowadzonej po dniu bilansowym transakcji aportu nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej a następnie jej sprzedaży do spółki celowej, w efekcie czego zwiększyła się wartość podatkowa

nabytej nieruchomości. W konsekwencji w IV kwartale 2015 roku Grupa rozwiąże rezerwę z tytułu podatku odroczonego wynoszącą na dzień bilansowy 10,8 mln PLN (z czego 10,5 mln przejęto w wyniku nabycia spółki), którą ujmie w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Oznacza to efektywnie zrealizowanie wartości firmy, w konsekwencji czego w IV kwartale 2015 roku Grupa dokona jej odpisu.

10. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 9 miesięcy 2015 roku i 2014 roku.

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

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

W 9M 2015 roku spółka Dalmor S.A. oraz spółka mLocum S.A. założyły spółkę Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o., której celem jest realizacja wspólnego przedsięwzięcia Molo Rybackie w Gdyni. Spółki posiadają po 50% udziałów w spółce Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.

W 9M 2015 roku spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz PHN SPV 4 Sp. z o.o. zawarły umowę joint venture ze spółką

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

Parzniew Partners B.V., na realizację wspólnego przedsięwzięcia polegającego na budowie parku magazynowego w gminie Brwinów. Przedsięwzięcie będzie realizowane przez spółki Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz Parzniew Partners B.V. posiadają po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	18,6	18,5
Nabycie	1,0	0,0
Udział w zyskach	0,5	0,6
Wyplata dywidendy	(0,5)	(0,6)
Stan na koniec okresu	19,6	18,5

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku i na dzień 30 września 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	38,7	38,0	0,7	1,1	0,9	0,5
Apartamenty Molo Rybackie	1,9	1,9	0,0	0,0	(0,1)	(0,0)
Parzniew Logistics Center Infrastructure	3,0	(0,0)	3,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Parzniew Logistics Center 1	0,8	(0,0)	0,8	0,0	(0,0)	(0,0)
Razem	44,4	39,9	4,5	1,1	0,8	0,5

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 września 2015 niebadane	31 grudnia 2014 zbadane
Grunty	50,2	4,2
Produkcja w toku	0,2	0,0
Wyroby gotowe	17,5	31,6
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	67,9	35,8

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Zmiany stanu zapasów w ciągu okresu sprawozdawczego

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	35,8	65,4
Nakłady na budowę	0,2	4,2
Zbycie lokali	(14,6)	(18,0)
Zbycie niezabudowanych gruntów	0,0	(3,5)
Odpisy aktualizujące wartość	0,0	1,3
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	46,5	0,0
Stan na koniec okresu	67,9	49,4

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

W III kwartale 2015 roku Grupa rozpoczęła realizację deweloperskiego projektu mieszkaniowego na części nieruchomości Prymasa Tysiąclecia. W związku z tym w III kwartale 2015 roku Grupa przeniosła tę część nieruchomości do

zapasów z nieruchomości inwestycyjnych. W 9M 2015 roku Grupa poniosła nakłady na projekt Wilanów w kwocie 0,2 mln PLN.

13. Struktura należności

Struktura należności	30 września 2015 niebadane			31 grudnia 2014 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	53,3	9,6	43,7	119,1	11,2	107,9
Należności handlowe	8,7	8,7	0,0	10,2	10,2	0,0
Należności publicznoprawne	38,0	0,0	38,0	102,5	0,0	102,5
<i>VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	29,1	0,0	29,1	99,0	0,0	99,0
<i>Pozostałe należności publicznoprawne</i>	8,9	0,0	8,9	3,5	0,0	3,5
Przedpłaty	5,7	0,0	5,7	5,4	0,0	5,4
Pozostałe należności	0,9	0,9	0,0	1,0	1,0	0,0
Należności z tytułu podatku dochodowego	2,2	0,0	2,2	1,2	0,0	1,2
Należności oraz pozostałe aktywa razem	55,5	9,6	45,9	120,3	11,2	109,1

14. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	30 września 2015 niebadane			31 grudnia 2014 zbadane		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	7,9	7,9	0,0	0,3	0,3	0,0
Kredyty	7,3	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,6	0,6	0,0	0,3	0,3	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	63,6	38,3	25,3	135,1	39,6	95,5
Zobowiązania handlowe	9,6	9,6	0,0	10,3	10,3	0,0
Zobowiązania inwestycyjne	10,7	10,7	0,0	12,5	12,5	0,0
Depozyty najemców	9,6	9,6	0,0	9,0	9,0	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	24,2	0,0	24,2	88,9	0,0	88,9
<i>VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy</i>	22,7	0,0	22,7	86,8	0,0	86,8
<i>Pozostałe zobowiązania publicznoprawne</i>	1,5	0,0	1,5	2,1	0,0	2,1
Zaliczki na zakup nieruchomości	1,1	0,0	1,1	6,6	0,0	6,6
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	3,1	3,1	0,0	6,3	6,3	0,0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4,8	4,8	0,0	1,5	1,5	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,2	0,0	0,2	0,3	0,0	0,3
Zaliczki związane z działalnością deweloperską	4,5	0,0	4,5	2,7	0,0	2,7
Zobowiązania krótkoterminowe razem	76,2	46,2	30,0	138,4	39,9	98,5

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	296,8	296,8	0,0	15,0	15,0	0,0
Kredyty	296,6	296,6	0,0	14,3	14,3	0,0
Leasing floty samochodowej	0,2	0,2	0,0	0,7	0,7	0,0
Pozostałe	0,9	0,9	0,0	2,3	2,3	0,0
Depozyty najemców	0,8	0,8	0,0	1,5	1,5	0,0
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,8	0,8	0,0
Zobowiązania długoterminowe razem	297,7	297,7	0,0	17,3	17,3	0,0
Zobowiązania razem	373,9	343,9	30,0	155,7	57,2	98,5

W zobowiązaniach ujmowana jest wycena IRS, który zawarty został w celu zabezpieczenia przepływów pieniężnych. IRS ten objęty jest rachunkowością zabezpieczeń w związku z

ustaleniem jego powiązania z kredytem na finansowanie nieruchomości a skutki jego wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny.

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

Struktura środków pieniężnych	30 września 2015 niebadane	31 grudnia 2014 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	18,2	1,7
Krótkoterminowe depozyty bankowe	86,2	134,7
Razem	104,4	136,4

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

Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny	25,1	0,0	5,1	0,0
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	0,1	0,0	0,1	0,0
Razem	25,2	0,0	5,2	0,0

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zmiana stanu zapasów	14,4	16,0	5,8	6,3
Zmiana stanu należności	65,4	127,4	(1,9)	7,6
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2,1)	(0,4)	(2,0)	(0,2)
Zmiana stanu zobowiązań	(69,6)	(159,5)	17,5	16,0
Zmiana stanu rezerw	4,2	1,7	2,9	2,2
Razem	12,3	(14,8)	22,3	31,9

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

Należności	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	65,8	110,6	(3,3)	(9,6)
Nabycie należności	2,0	0,0	2,0	0,0
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(2,4)	16,8	(0,6)	17,2
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	65,4	127,4	(1,9)	7,6

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Zobowiązania	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(71,1)	(159,3)	(47,4)	19,6
Nabycie zobowiązań	(6,3)	0,0	(6,3)	
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	7,8	(0,2)	10,5	(3,6)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wypłaty dywidendy	0,0	0,0	60,7	0,0
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych	(69,6)	(159,5)	17,5	16,0

Rezerwy	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zmiana stanu rezerw wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4,7	1,7	3,4	2,2
Nabycie rezerw	(0,5)	0,0	(0,5)	0,0
Zmiana stanu zapasów w rachunku z przepływów pieniężnych	4,2	1,7	2,9	2,2

16. Kapitał podstawowy

	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Ilość akcji na 1 stycznia	46 482 044	44 599 947
Emisja akcji	182 808	1 755 358
Ilość akcji na 30 września (w pełni opłacone)	46 664 852	46 355 305

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

Emisja akcji została dokonana na podstawie:

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 11 października 2011 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3 884 000 PLN poprzez emisję 3 884 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz
- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 roku w sprawie warunkowego

podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 469 000 PLN poprzez emisję 469 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Wyemitowane akcje nabywane są w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Dalmor S.A., którym stosownie do przepisów art. 36 i n. Ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 31 sierpnia 1996 roku przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki.

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

W okresie 9 miesięcy 2015 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 16). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN, określonego na podstawie notowań akcji PHN w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako kapitał zapasowy. Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 0,8 mln PLN.

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

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2014 roku w kwocie 151,1 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 105,1 mln PLN na dzień 30 września 2015 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2015 roku zysku netto w kwocie 65,7 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością zobowiązania do emisji akcji PHN w kwocie 16,9 mln PLN,
- ✓ odkupem od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 7,8 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 60,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 60,1 mln PLN na kapitał zapasowy.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

18. Rezerwy

Struktura rezerw	30 września 2015 niebadane			31 grudnia 2014 zbadane		
	Razem	Długo- terminowe	Krótko- terminowe	Razem	Długo- terminowe	Krótko- terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	41,7	25,3	16,4	41,5	25,3	16,2
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	24,2	0,0	24,2	25,7	0,0	25,7
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Świadczenia pracownicze	0,9	0,8	0,1	0,9	0,8	0,1
Pozostałe	9,7	0,0	9,7	3,5	0,0	3,5
Razem	76,5	26,1	50,4	71,8	26,1	45,7

W 2014 roku w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Budexpo S.A. wniosły aportem nieruchomości w zamian za udziały spółki komandytowo-akcyjnej. Na podstawie przeprowadzonych analiz i otrzymanych opinii podatkowych za podstawę opodatkowania podatkiem VAT przyjęto wartość emisyjną akcji, która była wyższa od ich ceny nominalnej. Spółka wnosząca aport dokonała zapłaty podatku natomiast spółka, która otrzymała aportem nieruchomości a następnie je zbyła dokonała kompensaty podatku naliczonego (od aportu) z podatkiem należnym (od sprzedaży).

W II kwartale 2015 roku w spółce otrzymującej aport organ podatkowy przeprowadził kontrolę w zakresie rozliczeń z tytułu podatku VAT. W jego opinii podstawą opodatkowania aportu winna być wartość nominalna obejmowanych akcji. W związku z tym zakwestionował prawo do odliczenia podatku VAT od nadwyżki ceny emisyjnej nad nominalną. W opinii Spółki takie

podejście nie jest zasadne. Kontrolowana spółka złożyła zastrzeżenia do protokołu z kontroli podatkowej. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego organ podatkowy nie wydał decyzji w tym zakresie.

W przypadku wydania przez organ podatkowy decyzji negatywnej dla spółki objętej kontrolą, spółka ta dokona korekty deklaracji podatku VAT rozpoznając zobowiązanie z tytułu podatku VAT w kwocie 110,7 mln PLN wraz z odsetkami, które na dzień bilansowy wynosiły 6,0 mln PLN. Jednocześnie w spółce, która wniosła aportem nieruchomości powstanie należność z tytułu nadpłaty podatku VAT w kwocie 110,7 mln PLN.

Ze względu na ryzyko wydania negatywnej dla spółki decyzji organów podatkowych Grupa ujęła rezerwę na potencjalne koszty odsetek od zobowiązania z tytułu podatku VAT w kwocie 6,0 mln PLN ze skutkiem w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty finansowe”.

19. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przychody z najmu	92,9	90,7	32,5	29,6
Przychody z działalności deweloperskiej	18,6	29,2	7,6	11,9
Przychody z pozostałych działalności	3,7	0,3	2,1	0,2
Działalność hotelowa	3,6	0,3	2,0	0,2
Usługi zarządcze	0,1	0,0	0,1	0,0
Przychody z działalności operacyjnej razem	115,2	120,2	42,2	41,7

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,1	0,1	0,1	0,1
Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny	25,1	0,0	5,1	0,0
Odszkodowania	0,1	0,2	0,1	0,0
Aktualizacja wartości należności	4,2	1,5	1,5	0,6
Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,5	0,2	1,1	0,0
Rozwiązane pozostałych rezerw	0,4	1,8	0,0	0,3
Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych	8,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	0,5	0,4	0,0	0,0
Pozostałe przychody razem	41,9	4,2	7,9	1,0

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

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

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

20. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	49,6	47,8	17,2	16,0
Koszty działalności deweloperskiej	14,4	20,2	6,2	6,6
Koszty pozostałych działalności	2,8	0,5	1,5	0,2
Działalność hotelowa	2,8	0,5	1,5	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	66,8	68,5	24,9	22,8

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Aktualizacja wartości należności	6,7	5,3	1,3	1,6
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	0,0	3,0	0,0	0,0
Roszczenia najemcy dotyczące lat ubiegłych	0,0	0,6	0,0	0,6
Zmiana struktury odliczenia podatku VAT	0,3	0,0	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,2	0,8	0,1	0,1
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,2	1,0	0,0	0,2
Pozostałe	0,3	0,6	0,2	0,1
Pozostałe koszty razem	7,7	11,3	1,6	2,6

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

zobowiązań Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności w okresie 9 miesięcy 2015 roku w kwocie 6,7 mln PLN, w okresie 9 miesięcy 2014 roku w kwocie 5,3 mln PLN.

21. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	9 miesięcy zakończonych		3 miesiące zakończonych	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Amortyzacja	1,1	1,0	0,5	0,2
Zużycie materiałów i energii	9,7	9,4	2,4	3,2
Usługi obce	33,5	29,5	13,0	10,3
Podatki i opłaty	17,4	16,3	6,0	5,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	13,4	15,1	4,2	4,1
Pozostałe koszty rodzajowe	0,4	0,6	0,2	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	75,5	71,9	26,3	23,5
Koszty administracyjne	(17,1)	(18,0)	(5,1)	(5,2)
Koszty sprzedaży	(1,8)	(1,8)	(0,4)	(0,6)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(3,6)	(1,9)	(2,0)	(0,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	(0,6)	(1,9)	(0,1)	(0,9)
Koszt własny sprzedaży	52,4	48,3	18,7	16,2

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Działalność deweloperska	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0	0,1
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,2	0,0	0,0
Usługi obce	1,3	5,7	0,7	1,0
Podatki i opłaty	0,1	0,2	0,0	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,5	0,6	0,2	0,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,5	2,2	0,2	1,7
Zmiana stanu produktów	14,1	13,9	6,0	4,6
Koszty działalności operacyjnej razem	16,6	22,9	7,1	7,5
Koszty administracyjne	(0,8)	(1,2)	(0,4)	(0,5)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,6)	(0,2)	(0,1)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,9)	(0,9)	(0,3)	(0,3)
Koszt własny sprzedaży	14,4	20,2	6,2	6,6

22. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przychody odsetkowe	2,0	2,5	0,5	0,5
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,0	2,4	0,4	0,4
<i>Inne odsetki</i>	1,0	0,1	0,1	0,1
Różnice kursowe	0,3	0,0	0,1	0,0
Pozostałe przychody finansowe	0,0	0,1	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	2,3	2,6	0,6	0,5

W przychodach odsetkowych w pozycji „Inne odsetki” w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku ujęto głównie

odsetki od należności od Urzędu Skarbowego z tytułu zapłaconego PCC w kwocie 0,9 mln PLN (szczegóły: nota 19).

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Koszty finansowania	2,3	0,1	2,3	0,1
<i>Kredyty i pożyczki</i>	2,2	0,0	2,2	0,0
<i>Leasing finansowy</i>	0,1	0,1	0,1	0,1
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	0,0	2,1	0,0	0,8
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	6,0	0,2	2,2	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,2	0,2	0,0
Koszty finansowe razem	8,5	2,6	4,7	0,9
Działalność finansowa netto	(6,2)	0,0	(4,1)	(0,4)

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku w pozycji „odsetki od przeterminowanych zobowiązań” ujęto w kwocie 6,0 mln PLN rezerwę na potencjalne koszty od zaległości podatkowych w związku z ryzykiem odmiennej

interpretacji przez organ podatkowy kwestii opodatkowania podatkiem VAT dokonywanych przez spółki z Grupy w latach ubiegłych aportów nieruchomości (szczegóły nota 18).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

23. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Podatek bieżący	(2,5)	(7,5)	(0,1)	(4,7)
Podatek odroczony	27,4	43,7	26,3	31,4
Podatek dochodowy	24,9	36,2	26,2	26,7

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zysk brutto	42,7	12,6	12,5	9,1
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(8,1)	(2,4)	(2,4)	(1,6)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,0	0,1
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	1,1	0,5	0,1	0,3
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,7)	0,0	(0,6)
Wynik spółek osobowych	4,1	0,3	0,8	0,0
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano lub spisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,0	(0,3)	0,0	(0,1)
Wniesienie aportu i sprzedaż nieruchomości do spółki zależnej	27,7	38,7	27,7	28,6
Pozostałe	0,1	0,0	0,0	0,0
Podatek dochodowy	24,9	36,2	26,2	26,7

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Dalmor S.A. wniosły aportem nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zbyła wybrane nieruchomości do spółki celowej w konsekwencji czego nastąpił wzrost ich wartości podatkowej a tym samym zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie 9M 2015: 27,7 mln PLN, 9M 2014: 38,7 mln PLN.

dochodowego były utworzone głównie z tytułu różnicy pomiędzy wartością podatkową i bilansową nieruchomości.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwość wyegzekwowania tytułu prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nałożonych przez te same władze podatkowe na tego samego podatnika.

Na dzień 30 września 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku

24. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W okresie 9 miesięcy 2015 roku nastąpił wykup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo S.A. Zysk akcjonariuszy niekontrolujących został ustalony przy

założeniu, że partycypują oni w całym zysku netto za 9 miesięcy 2015 roku oraz w zysku za I półrocze 2015 roku w wysokości posiadanych akcji w tym okresie.

25. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	65,7	47,6	37,0	34,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,6	45,9	46,6	46,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,41	1,04	0,80	0,76

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	65,4	47,7	37,0	34,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	46,6	45,9	46,6	46,3
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,41	1,04	0,80	0,76

26. Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	7,1	8,0	1,5	2,6

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2015 niebadane	30 września 2014 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostki dominującej	1,7	1,9	0,5	0,4
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	0,9	1,3	0,3	0,2
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,3	0,1	0,1
Razem	3,1	3,7	1,0	0,8

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 26 stanowią jego integralną część

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W 9M 2015 roku Spółka PHN S.A. udzieliła długoterminowych pożyczek jednostkom Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (w kwocie 1,4 mln PLN) oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (w kwocie 0,3 mln PLN).

Transakcje te zostały zawarte na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2015 roku i 30 września 2014 roku nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

28. Pozostałe informacje**Uzyskanie finansowania na zakup udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu własnego**

W okresie 9 miesięcy 2015 roku Grupa nabyła część nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 12 w Warszawie (Kaskada), w efekcie czego stała się jej jedynym właścicielem.

W dniu 29 maja 2015 roku spółka PHN SPV 12 Sp. z o.o. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły umowę kredytową. Przedmiotem umowy jest kredyt inwestycyjny przeznaczony na finansowanie zakupu udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu własnego Grupy zainwestowanego w dotychczas posiadany udział w nieruchomości w łącznej kwocie 77,8 mln PLN.

Kredyt zawarty jest w PLN i oprocentowany w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększoną o marżę banku.

Pozostałe warunki umowy kredytowej, w tym również zabezpieczenia, nie odbiegają w sposób znaczący do powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu zawartej na finansowanie zakupu udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu własnego Grupy zainwestowanego w nieruchomość oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty zależne od PHN S.A. ustanowiły na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- (i) zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy należących do PHN S.A.,
- (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych kredytobiorcy,
- (iii) pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy oraz zleceniami dokonania blokady,
- (iv) łączna hipoteka umowna z równym prawem pierwszeństwa na lokalach stanowiących odrębną nieruchomość położonych w budynku przy Al. Jana Pawła II 12 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,
- (v) oświadczenia kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego,
- (vi) umowa przelewu praw kredytobiorcy wynikających m.in. z umów najmu,
- (vii) rezerwę obsługi długu – kaucję w wysokości 3 miesięcznej obsługi zadłużenia.

Przejęcie umowy kredytu

W dniu 1 lipca 2015 roku Grupa nabyła 100% udziałów spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (następnie spółka ta zmieniła nazwę na PHN SPV 33 Sp. z o.o.). Jednocześnie Grupa przejęła umowę kredytu w Banku Zachodnim WBK S.A. zaciągniętego przez spółkę Andersia Business Centre Sp. z o.o. na budowę biurowca z kwotą do spłaty 25,5 mln EUR. Ponadto we wrześniu 2015 roku zaciągnęła dodatkową transzę kredytu inwestycyjnego w kwocie 3,1 mln EUR. Kredyt ten został spłacony (refinansowany) w dniu 30 października 2015 roku, zaś w jego miejsce spółka z Grupy (PHN SPV 15 sp. z o.o.) zawarła z tym samym bankiem nowy kredyt na niezmienionych warunkach. Kredyt został zaciągnięty w EUR i oprocentowany w oparciu o stawkę EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększoną o marżę banku. Pozostałe warunki umowy kredytowej, w tym również zabezpieczenia, nie odbiegają w sposób znaczący do powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty zależne od PHN S.A. ustanowiły w na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. w szczególności następujące zabezpieczenia:

- (i) zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach w PHN SPV 15 Sp. z o.o. (dalej „Kredytobiorca”) należących do spółek z Grupy,
- (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych Kredytobiorcy wraz z pełnomocnictwem pełnomocnictwami oraz oświadczeniami o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zastawców na podstawie art. 777 kpc.,
- (iii) hipotekę umowną na kredytowanej nieruchomości położonej przy Pl. Andersa 7 w Poznaniu wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości,
- (iv) umowę przelewu praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z umów najmu,
- (v) poddanie się egzekucji Kredytobiorcy na podstawie art. 777 kpc.
- (vi) obowiązek zawarcia transakcji IRS zabezpieczonej hipoteką oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc.

Odkup akcji spółek zależnych od akcjonariuszy niekontrolujących

W okresie 9 miesięcy 2015 roku Grupa dokonała odkupu akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Intraco S.A. Cena odkupu ustalona została

na poziomie 23,19 PLN za akcję Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A. i 19,52 PLN za akcję Intraco S.A. zgodnie z postanowieniem sądu. Akcjonariusze niekontrolujący wnieśli sprzeciw co do wykreślenia ich z księgi akcyjnej. W ocenie Grupy sprzeciw jest bezzasadny.

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po uzyskaniu wszystkich zgód korporacyjnych w IV kwartale 2015 roku Warszawski Holding Nieruchomości S.A. wniósł aportem wybrane nieruchomości do spółki PHN 4 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna. Następnie spółka PHN 4 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna zbyła wybrane nieruchomości do spółek celowych, w związku z czym zwiększyła się ich wartość podatkowa. W konsekwencji, w IV kwartale 2015 roku Grupa rozwiąże rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 36,0 mln PLN.

W IV kwartale 2015 roku Grupa podpisała przedwstępne umowy sprzedaży kilku nieruchomości o łącznej wartości 26,3 mln PLN, które zostały wykazane w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 16 listopada 2015 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. Finansowych

Mateusz Matejewski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej

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

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

Podmiot	Akcjonariusz / udziałowiec	Udział w kapitale i w prawach głosu	
		30 września 2015	31 grudnia 2014
Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca			
Jednostki zależne			
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	97,81%	97,82%
Dalmor S.A	WHN S.A.	90,31%	0,00%
	PHN 5 Sp. z o.o.	0,00%	90,31%
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	PHN S.A.	2,54%	1,21%
	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Agro-Man Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Investon Sp. z o.o.	PHN 4 Sp. z o.o. SKA	100,00%	100,00%
	WHN S.A.	100,00%	70,186%
	Intraco S.A.	0,00%	19,456%
PHN 3 Sp. z o.o.	Budexpo S.A.	0,00%	10,358%
	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	99,00%	99,00%
Dalmor Fishing LTD	Alliance Trust Company LTD	1,00%	1,00%
	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,00%	0,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	89,30%
	Budexpo S.A.	0,00%	10,70%
PHN Hotel Management Sp. z o.o. (dawne PHN SPV Aktywa Specjalne)	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

PHN Property Management Sp. z o. o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Dewelopment Sp. z o. o.	PHN 3 Sp. z o.o.	0,00%	100,00%
	PHN S.A.	100,00%	0,00%
PHN Hotel Pruszków Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	99,90%
	PHN 3 Sp. z o.o.	0,00%	0,10%
PHN SPV 13 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	99,90%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,10%	0,00%
PHN SPV 14 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	99,90%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,10%	0,00%
PHN SPV 15 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	99,90%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,10%	0,00%
PHN SPV 16 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	99,90%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,10%	0,00%
PHN SPV 17 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	99,90%	100,00%
	PHN 4 Sp. z o.o. *	0,10%	0,00%
PHN SPV 18 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 19 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 20 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 21 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 22 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 23 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 24 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 25 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 26 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 27 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 28 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 31 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN SPV 32 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o. **	PHN S.A.	100,00%	Nd.
Dalmor Property Management Sp. z o. o. **	PHN 5 Sp. z o.o.	100,00%	Nd.
PHN SPV 33 Sp. z o. o.(dawne Andersia Business Centre Sp. z o.o.) ***	PHN S.A.	100,00%	Nd.

W okresie 9 miesięcy 2015 roku nastąpiło połączenie spółki Agro-Man Sp. z o.o. ze spółką Port Okrzei Sp. z o. o oraz połączenie spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. ze spółkami INTRACO S.A., Budexpo S.A., Wrocławskie Centrum Prasowe S.A., Warton Sp. z o.o., Kaskada Service Sp. z o.o.

W okresie 9 miesięcy 2015 Grupa Kapitałowa zbyła na rzecz Parzniew Partners B.V. 50% udziałów w dwóch spółkach zależnych:

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

Ponadto Grupa posiada po 50% udziałów w następujących jednostkach współzależnych

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

* PHN 4 Sp. z o.o. na dzień 30 września 2015 posiadała 1 udział

**Spółka utworzona w I półroczu 2015 roku

***Spółka nabyta w III kwartale 2015 roku

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

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa. Na dzień 30 września 2015 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 144 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 308,4 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 168,6 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 1 nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie z partnerem zewnętrznym (JV).

Ponadto Grupa dysponowała 19 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 121,1 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Grupa zbyła 6 nieruchomości: w Gdańsku przy ul. Stągiewnej, w Warszawie przy ul. Łowickiej, w Otwocku przy ul. Żurawiej, w Dziebądowie,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

w Łasku, w Gucinie oraz część nieruchomości położonej w Katowicach. Po dniu bilansowym, do dnia sporządzenia niniejszego raportu Grupa sprzedała 2 nieruchomości oraz część 2 kolejnych, podpisała 8 przedwstępnych (lub warunkowych) umów sprzedaży oraz 1 dotyczącą części nieruchomości.

Grupa nabyła nieruchomość Andersia Business Centre położoną w Poznaniu przy ul. Królowej Jadwigi oraz udziały w nieruchomości Kaskada (obecnie Grupa jest jedynym właścicielem budynku). Ponadto uzyskała tytuł prawny (użytkowanie wieczyste) do nieruchomości przy ul. Krynicznej 2 w Warszawie.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Grupa dokonała realokacji 3 nieruchomości (w przypadku jednej z nich jej części) z grupy dotkniętej wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów do portfela Grupy (szczegóły w nocie 7 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Ponadto Grupa wydzieliła biznesowo 5 dodatkowych nieruchomości oraz dokonała resegmentacji części swojego portfela.

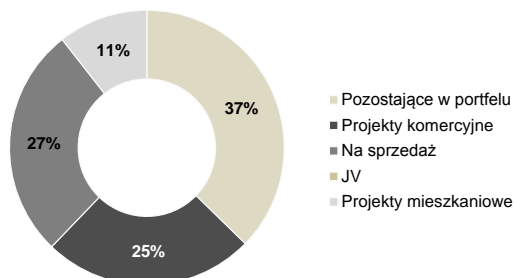
Pod względem planowanych działań wobec nieruchomości, Grupa dzieli swój portfel na następujące segmenty:

- ✓ nieruchomości pozostające w portfelu – 18 nieruchomości o wartości godziwej 854,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 822,6 mln PLN i w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 31,1 mln PLN;
- ✓ projekty komercyjne - 12 nieruchomości o wartości godziwej 570,1 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej;

- ✓ przedsięwzięcie realizowane z partnerem zewnętrznym (JV) - 1 nieruchomość o wartości godziwej 18,0 mln PLN, w sprawozdaniu finansowym ujęte pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu;
- ✓ nieruchomości na sprzedaż - 81 nieruchomości o wartości godziwej 624,0 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 564,9 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 46,0 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 4,1 mln PLN oraz w zapasach w wartości 3,0 mln PLN;
- ✓ projekty mieszkaniowe - 32 nieruchomości o wartości godziwej 242,0 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym:
 - 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 18,5 mln PLN, w tym 3 z niesprzedanymi pojedynczymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 18,0 mln PLN,
 - 27 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 221,9 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 163,9 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,2 mln PLN oraz w zapasach w wartości 46,7 mln PLN; grupa ta składa się z 7 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 21 budynków (wydzielonych biznesowo jako nieruchomości),
 - 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,6 mln PLN, ujętą w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,2 mln PLN.

Struktura portfela nieruchomości według segmentów*

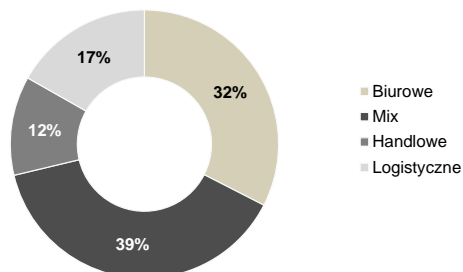
% wartości godziwej



* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Projekty komercyjne według rodzaju docelowej powierzchni

% wartości godziwej

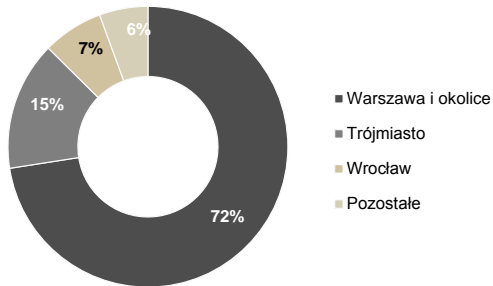


POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

Struktura geograficzna portfela nieruchomości*

% wartości godziwej

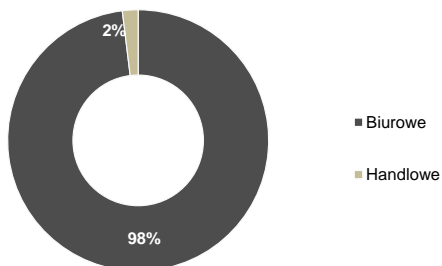


* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów. Na dzień 30 września 2015 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 346,7 tys. m² GLA, a wskaźnik pustostanów 27,1% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną).

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni

% całości GLA



Wynik z najmu (NOI). W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Grupa osiągnęła NOI w wysokości 43,3 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 22,7 mln PLN, segment projekty komercyjne 8,4 mln PLN, segment

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

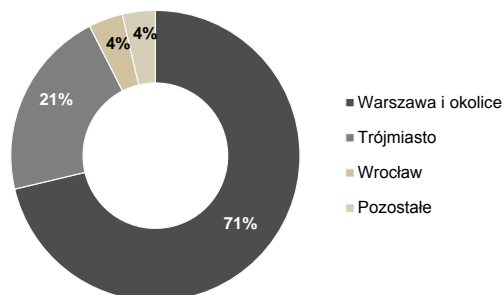
Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości

Struktura geograficzna segmentów: nieruchomości pozostające w portfelu i projekty komercyjne

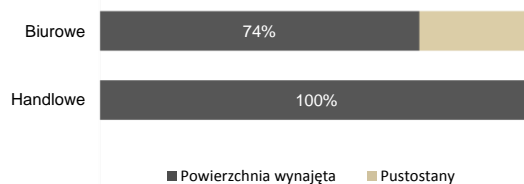
% wartości godziwej



nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła 113,2 tys. m², a wskaźnik pustostanów 25,8%. Istotny wpływ na poziom tego wskaźnika ma wyjście głównego najemcy z budynku Intraco oraz trwający proces komercjalizacji nowo wybudowanej nieruchomości przy ul. Domaniewskiej.

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu

% powierzchni



nieruchomości na sprzedaż 11,2 mln PLN, segment projekty mieszkaniowe 1,0 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 95 nieruchomości o wartości godziwej 1 729,0 mln PLN.

mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z kapitałem zagranicznym. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne.

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

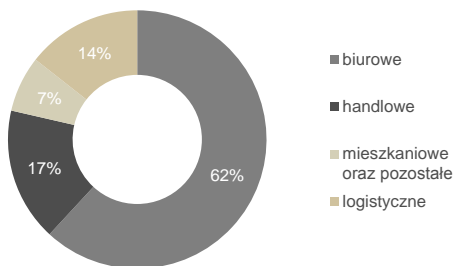
morskim. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

Powierzchnie mieszkaniowe i inne. W skład nieruchomości mieszkaniowych wchodzi wille, głównie wykorzystywane jako

5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

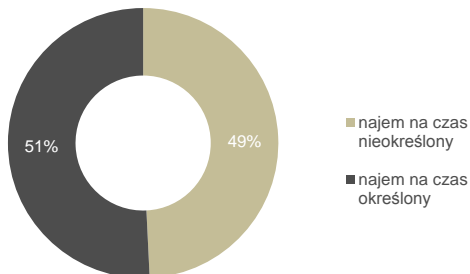
Struktura wynajętej powierzchni
% wynajętej powierzchni *



* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to blisko połowa powierzchni GLA wynajęta jest na czas

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy
% GLA *



* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

6. Sytuacja finansowa

W III kwartale 2015 roku rynek nieruchomości charakteryzowała duża konkurencyjność, wysoka podaż nowych powierzchni biurowych, rosnąca presja na spadek czynszów i elastyczną politykę cenową. W tych warunkach Grupa utrzymała wyniki z podstawowej działalności na stabilnym poziomie. Przychody z najmu były wyższe o 8% w porównaniu do poprzedniego kwartału, co było spowodowane między innymi zakupem nieruchomości Andersia Business Centre w Poznaniu. Równocześnie dzięki zachowaniu dyscypliny kosztowej Grupa wykazała w III kwartale 2015 roku wynik z najmu wyższy o 7% w porównaniu do poprzedniego kwartału.

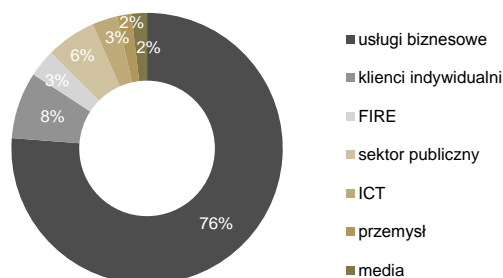
EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu,

rezydencje misji dyplomatycznych oraz mieszkania i budynki mieszkalne. Grupa dysponuje również obiektami hotelowymi oraz nieruchomościami wykorzystywanymi jako szkoły i przedszkola.

W II kwartale 2015 roku Grupa rozpoczęła działalność hotelową na nieruchomościach: Zgoda 6 oraz Hotel Wilanów.

Na dzień 30 września 2015 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

Struktura najemców według branży
% łącznej liczby najemców *

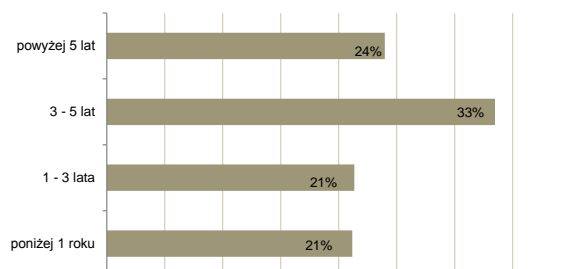


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

* pozycja nie obejmuje 19 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

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

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



amortyzację oraz efekt zmiany statusu prawnego (wyniosła 10,5 mln PLN i była wyższa o 2,6 mln PLN kw/kw).

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty prywatyzacji i restrukturyzacji Grupy), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych, zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 9,9 mln PLN i była wyższa o 3,2 mln PLN w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Na dzień 30 września 2015 roku Grupa zatrudniała 118 osób.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku ich wartość zwiększyła się o 197,4 mln PLN w wyniku:

- ✓ nabycia nieruchomości inwestycyjnych o wartości 196,3 mln PLN;
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (84 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych i modernizacją nieruchomości (17,9 mln PLN);
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych 2 nieruchomości w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej (26 mln PLN);
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów części nieruchomości Prymasa Tysiąclecia w związku z rozpoczęciem realizacji deweloperskiego projektu mieszkaniowego (46,5 mln PLN);
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Prądzyńskiego, Wiejska, Konstancińska, Aldony, Świebodzin, Gruzinińska, Francuska, części nieruchomości Czerwonak, hotelu w Pruszkowie i hotelu w Świebodzinie (46,0 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ przeniesienia nieruchomości z aktywów mających nieuregulowany status prawny (25,1 mln PLN);
- ✓ sprzedaży nieruchomości (0,4 mln PLN);
- ✓ utraty ich wartości (7 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku o kwotę 25,2 mln PLN na skutek:

- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych 2 nieruchomości w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej (26 mln PLN);
- ✓ naliczenia amortyzacji w kwocie 1,1 mln PLN;
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,3 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku o 13,6 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości oraz przejęcia aktywa na stratach podatkowych z lat ubiegłych w wyniku nabycia spółki.

Aktywa obrotowe w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku spadły o 64,7 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ przeniesienia do zapasów z nieruchomości inwestycyjnych części nieruchomości Prymasa Tysiąclecia w związku z

rozpoczęciem realizacji deweloperskiego projektu mieszkaniowego (46,5 mln PLN);

- ✓ zbycia lokali (14,6 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (65,8 mln PLN) głównie w wyniku zmniejszenia należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (69,9 mln PLN) skompensowanego częściowo wzrostem pozostałych należności publicznoprawnych o 5,4 mln PLN (w tym z tytułu należnego zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych 4,0 mln PLN);
- ✓ spadku poziomu środków pieniężnych o 32,0 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie zakończonym dnia 30 września 2015 roku zwiększyła się o 19,5 mln PLN, w efekcie:

- ✓ przeznaczenia 60,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy;
- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (14,5 mln PLN);
- ✓ wypracowania zysku netto (65,7 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 30 września 2015 roku zwiększył się w porównaniu z końcem 2014 roku o 272,4 mln PLN głównie w wyniku zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 282,3 mln PLN skompensowanych częściowo zmniejszeniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 8,0 mln PLN oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych o 1,4 mln PLN.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 57,5 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (64,1 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek na zakup nieruchomości inwestycyjnych (5,5 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia zobowiązań handlowych i inwestycyjnych o 2,5 mln PLN;
- ✓ zmniejszenia poziomu kaucji podwykonawców robót budowlanych o 3,2 mln PLN;
- ✓ wyceny pochodnych instrumentów finansowych w kwocie 0,5 mln PLN;
- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu kredytów bankowych o 7,3 mln PLN;
- ✓ zwiększenia pozostałych zobowiązań krótkoterminowych o 3,3 mln PLN;
- ✓ zwiększenia rezerw krótkoterminowych o 4,7 mln PLN;
- ✓ zwiększenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (1,8 mln PLN);
- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu leasingu finansowego o 0,3 mln PLN.

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q 2015	2Q 2015	3Q 2014
Przychody ze sprzedaży	42,2	35,6	41,7
Koszty działalności	(24,9)	(19,7)	(22,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	17,3	15,9	18,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,5)	(9,3)	(8,2)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>	<i>0,9</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(8,4)</i>	<i>(8,9)</i>	<i>(7,3)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	8,8	6,6	10,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,4	(6,5)	(0,2)
Pozostałe przychody	7,9	23,8	1,0
Pozostałe koszty	(1,6)	(2,9)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	16,5	21,0	8,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,4)	6,5	0,2
Amortyzacja	0,5	0,4	0,3
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	(1,3)
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	0,0	0,0	(2,7)
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(5,1)	(20,0)	0,0
EBITDA	10,5	7,9	5,4
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,4	(0,3)	0,0
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,1	0,4	0,9
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,1)	(1,3)	0,8
Skorygowana EBITDA	9,9	6,7	7,3

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	3Q 2015	2Q 2015	3Q 2014
Przychody ze sprzedaży	32,5	30,1	29,6
Koszty działalności	(17,2)	(15,8)	(16,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,3	14,3	13,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,7)	(7,3)	(5,7)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>	<i>0,6</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja Grupy)</i>	<i>(6,6)</i>	<i>(7,1)</i>	<i>(5,1)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	8,6	7,0	7,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,4	(6,5)	(0,2)
Pozostałe przychody	7,9	23,7	0,9
Pozostałe koszty	(1,6)	(2,8)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	16,3	21,4	6,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,4)	6,5	0,2
Amortyzacja	0,3	0,4	0,2
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	(5,1)	(20,0)	0,0
EBITDA	10,1	8,3	6,4
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,1	0,2	0,6
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	(1,1)	(1,3)	0,8
Skorygowana EBITDA	9,1	7,2	8,0

Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów przychody Grupy w segmencie najem w III kwartale 2015 roku wzrosły o 8% w porównaniu do poprzedniego kwartału i o 9,8% w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku. Wyższe przychody z najmu wynikały głównie z zakupu nieruchomości Andersia Business Centre w Poznaniu. Wynik netto ze sprzedaży w III kwartale 2015 był wyższy o 1,6 mln PLN kw/kw, głównie w wyniku niższych kosztów administracyjnych i sprzedaży. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wynik

netto ze sprzedaży w segmencie najem wzrósł o 0,7 mln PLN. EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na ich zbyciu, amortyzację oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości) była wyższa o 1,8 mln PLN kw/kw oraz o 3,7 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników oraz zmianę rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych) wyniosła 9,1 mln PLN i była wyższa o 1,9 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 1,1 mln PLN r/r.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

	3Q 2015	2Q 2015	3Q 2014
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	7,6	3,9	11,9
Koszty działalności	(6,2)	(2,7)	(6,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,4	1,2	5,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,5)	(0,9)
Wynik netto ze sprzedaży	0,5	0,7	4,4
Pozostałe przychody	0,0	0,1	0,1
Wynik z działalności operacyjnej	0,5	0,8	4,5
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	0,0	(1,3)
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	0,0	0,0	(2,7)
EBITDA	0,5	0,8	0,6
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,4	(0,3)	0,0
Skorygowana EBITDA	0,9	0,5	0,6

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w III kwartale 2015 roku wyniósł 1,4 mln PLN i był wyższy o 0,2 mln PLN w porównaniu z poprzednim kwartałem. Wyższe przychody w analizowanym okresie to przede wszystkim efekt realizacji ostatecznych umów przedsprzedanych lokali zawartych w okresach wcześniejszych. W III kwartale 2015 roku zrealizowano ostateczne umowy sprzedaży 25 lokali (2Q 2015: 13 lokali, 3Q 2014: 18 lokali).

Skorygowana EBITDA w tym segmencie była wyższa niż w II kwartale 2015 roku i osiągnęła poziom 0,9 mln PLN. Grupa na dzień 30 września 2015 roku posiadała 68 wybudowanych lokali, w tym 31 lokale zakontraktowane. Na dzień 30 września 2015 roku Grupa nie posiadała lokali w trakcie budowy. W III kwartale zawarła 20 przedwstępnych umów sprzedaży (2Q 2015: 29, 3Q 2014:25).

	3Q 2015	2Q 2015	3Q 2014
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody ze sprzedaży	2,1	1,6	0,2
Koszty działalności	(1,5)	(1,2)	(0,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,6	0,4	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	0,6	0,4	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	0,4	0,0
Amortyzacja	0,2	0,0	0,0
EBITDA	0,8	0,4	0,0
Skorygowana EBITDA	0,8	0,4	0,0

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej, usług zarządczych oraz wygaszanej działalności usług logistycznych. W III kwartale 2015 roku Grupa osiągnęła dodatni wynik netto ze sprzedaży z pozostałej

działalności w wysokości 0,6 mln PLN na skutek rozpoczęcia w II kwartale działalności hotelowej w nieruchomościach Zgoda 6 oraz Hotel Wilanów.

	3Q 2015	2Q 2015	3Q 2014
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów			
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,5)	(1,6)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	0,0	0,2	0,3
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja Grupy)</i>	(0,9)	(1,3)	(1,3)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,9)	(1,5)	(1,6)
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(0,9)	(1,6)	(1,6)
EBITDA	(0,9)	(1,6)	(1,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,0	0,2	0,3
Skorygowana EBITDA	(0,9)	(1,4)	(1,3)

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

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

6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W III kwartale 2015 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 29,9 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatkowej skorygowanej EBITDA w kwocie 9,9 mln PLN,
- ✓ poniesienia 0,1 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem restrukturyzacji i reorganizacji,
- ✓ zapłaty 0,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ otrzymania zwrotu podatku od towarów i usług w kwocie 10,7 mln PLN,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ otrzymania zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych w kwocie 4,9 mln PLN,
- ✓ wypracowania 6,8 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zmniejszenia stanu zapasów,
- ✓ zmniejszenia o 4,1 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w III kwartale 2015 roku w kwocie 79,1 mln PLN wynikały z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 31,9 mln PLN oraz nabycia jednostek zależnych w kwocie 49,1 mln PLN, częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,0 mln PLN, wpływami z tytułu dywidend w kwocie 0,5 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek z depozytów bankowych w kwocie 0,4 mln PLN.

Grupa wygenerowała w III kwartale 2015 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 5,8 mln PLN w wyniku wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 81,5 mln PLN skompensowanych wypłatą dywidendy w kwocie 60,7 mln PLN i spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 14,8 mln PLN oraz spłatą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,2 mln PLN.

7. Wskaźniki według EPRA

Wynik według EPRA*

Wskaźnik wynik według EPRA przedstawia informacje istotne z punktu widzenia akcjonariuszy na temat operacyjnej aktywności

generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu spółki.

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2015	30 września 2014
Wynik netto segmentu najem*	69,1	50,6
Korekty	(14,8)	5,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	6,8	6,2
<i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i>	(25,1)	0,0
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	3,5	(1,2)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	54,3	55,6
Korekty	(33,8)	(37,8)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	0,4	1,2
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,2	0,9
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	(3,5)	1,4
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(1,0)	(2,4)
<i>Zwrot podatku PCC</i>	(8,0)	0,0
<i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i>	(0,9)	0,0
<i>Odsetki od zaległości podatkowych w podatku VAT</i>	6,0	0,0
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,7	(0,2)
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	(27,7)	(38,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	20,5	17,8

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w 9M 2015: 48,7 mln PLN, 9M 2014: 11,5 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej 9M 2015: -6,2 mln PLN, 9M 2014: 1,8 mln PLN,

podatku dochodowego w 9M 2015: 26,1 mln PLN, 9M 2014: 36,7 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych w 9M 2015: 0,5 mln PLN, 9M 2014: 0,6 mln PLN.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

EPRA NIY

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

bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

EPRA NIY

	2015*	2014
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	2 121,5	1 924,1
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(405,6)	(514,9)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 715,9	1 409,2
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	61,2	55,5
Korekty	(5,7)	3,0
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,1	0,1
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	0,4	(0,3)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, nieruchomości sprzedane, przeniesione do zapasów i rzeczowych aktywów trwałych</i>	1,9	0,5
<i>Wyłączenie przychodów rozliczanych w czasie</i>	(10,4)	0,0
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	2,3	2,7
Wynik z najmu według EPRA	55,5	58,5
Szacowane koszty transakcyjne (1%)	17,2	14,1
EPRA NIY	3,2%	4,1%

*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie 4 krotności wyniku za III kwartał 2015.

Zmniejszenie EPRA NIY jest spowodowane głównie wzrostem udziału okresów bezczynszowych w związku z odnowieniem i zawarciem nowych umów najmu oraz włączeniem do

nieruchomości generujących przychody z najmu nieruchomości Domaniewska, która jest jeszcze w procesie komercjalizacji.

EPRA NAV i EPRA NNAV

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie. Wskaźnik EPRA NNAV ma z kolei na celu skorygowanie

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

EPRA NAV i NNAV

	30 września 2015	31 grudnia 2014
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 966,6	1 947,1
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	47,2	48,7
EPRA NAV	2 013,8	1 995,8
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	6,7	10,7
EPRA NNAV	2 020,5	2 006,5

* EPRA (European Public Real Estate Association, www.epra.com) reprezentuje wspólne stanowisko większości europejskich spółek notowanych na rynkach finansowych, które zarządzają nieruchomościami oraz szczególnie wspiera rozwój tych, które posiadają w swoim portfelu nieruchomości komercyjne. EPRA powołała komitet, w skład którego wchodzi dyrektorzy finansowi, główni inwestorzy i doradcy

spółek zrzeszonych, który analizuje zagadnienia sprawozdawczości finansowej oddziałujące na rynek nieruchomości oraz podejmuje odpowiednie działania przed Radą Międzynarodowych Standardów Finansowych oraz Radą Standardów Rachunkowości Finansowej w celu wypracowania jednolitych standardów sprawozdawczych. Poniżej Grupa zaprezentowała wybrane wskaźniki opracowane przez EPRA.

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Działalność operacyjna i inwestycyjna

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej PHN SA, zgodnie z przyjętą strategią, jest skuteczne zarządzanie portfelem nieruchomości należących do Grupy PHN SA (tj. zarządzanie aktywami, dezinvestycje, akwizycje nieruchomości inwestycyjnych, projekty deweloperskie). W ramach tych działań następuje, zwiększenie efektywności portfela nieruchomości Grupy PHN SA, przy jednoczesnym utrzymaniu

konserwatywnej strategii finansowania. Grupa PHN SA realizuje komercyjne projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które będą zapewniały stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. Zgodnie ze strategią, Grupa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

Projekty zakończone i w realizacji:

Projekt Foksal, Warszawa - w 2014 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku Foksal City. W II kwartale 2015 roku budynek został w pełni skomercjalizowany oraz w całości wynajęty przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych. Przekazanie budynku najemcy nastąpiło we wrześniu 2015 roku.

Projekt Domaniewska, Warszawa - w maju 2015 roku zakończono prace budowlane shell and core, w budynku A i B, w czerwcu otrzymano decyzję pozwolenia na użytkowanie obiektu. W okresie lipiec-wrzesień przekazano kluczowemu najemcy – Poczcie Polskiej SA 14.130 m² GLA powierzchni w budynku A. W chwili obecnej Grupa kontynuuje prace aranżacyjne w budynku B dla spółek z Grupy Poczty Polskiej SA i komercjalizuje pozostałą część budynku B.

Projekt Retkinia (Biedronka), Łódź - w pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane pierwszego etapu inwestycji - marketu spożywczego, który został przekazany najemcy.

Projekt Bierutowska, Wrocław - w ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej w północno-wschodnim rejonie Wrocławia, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo-logistycznego o nazwie SEGRO Industrial Park Wrocław. 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. 16.100 m². Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.

Parzniew II, Parzniew k. Pruszkowa - Ukończony w 2014 roku kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 611 mieszkaniami o łącznej powierzchni PUM 42.000 m². Do sprzedania pozostało 37 mieszkań.

Projekty w przygotowaniu:

Projekt Parzniew Logistic Hub, Parzniew k. Pruszkowa - w lutym 2014 roku Spółki z Grupy podpisały list intencyjny w sprawie budowy kompleksu magazynowego Parzniew Logistic Hub na nieruchomości o powierzchni 22 ha. W grudniu 2014 roku Grupa zakończyła negocjacje, w sprawie realizacji tego kompleksu wspólnie ze spółką Parzniew Partners B.V. – podmiotem należącym do spółek deweloperskich będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe. W styczniu 2015 roku, ze strony Grupy PHN SA spółka celowa - PHN SPV 4 Sp. z o.o. - podpisała umowę o wspólnym przedsięwzięciu (JV) w sprawie etapowanej budowy kompleksu magazynowego. W październiku br. otrzymano pozwolenie na budowę budynków dla etapu I i II obejmujących łącznie około 56.000 m² GLA.

Projekt Molo Rybackie, Gdynia - w dniu 30 października 2014 roku parafowana została umowa, której przedmiotem jest realizacja pierwszego etapu inwestycji Molo Rybackie w Gdyni. W ramach realizacji umowy ze spółką mLocum SA trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 10.000 m² PUM (Yacht Park). Dodatkowo rozpoczęto prace nad optymalną koncepcją zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego i biurowego tej nieruchomości.

Yacht Park - zakończono prace nad przygotowaniem projektu budowlanego, w najbliższym czasie zostanie złożony wniosek o pozwolenie na budowę. W październiku 2015 roku spółka Apartamenty Molo Rybackie (spółka celowa) nabyła grunty inwestycyjne do realizacji projektu Yacht Park.

Marina Jachtowa - rozpoczęto projektowanie Mariny Jachtowej, która została zgłoszona do programu „Rozwój oferty turystyki wodnej w obszarze Pętli Żuławskiej i Zatoki Gdańskiej”.

Projekt Prymasa Tysiąclecia, Warszawa - zakłada realizację projektu mieszkaniowego uzupełnionego o budynek biurowy spełniający rolę izolacji akustycznej od ulicy Prymasa Tysiąclecia. Projekt zakłada stworzenie przyjaznej przestrzeni o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług na terenie osiedla. W lipcu 2015 roku podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe. W chwili obecnej została wykonana koncepcja projektu mieszkaniowego, która 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. Opracowano również wstępną koncepcję budynku biurowego o powierzchni GLA 14.000 m²,

Projekt Stawki 2, Warszawa - na zabudowanej nieruchomości przy ul. Stawki, planowany jest dwufazowy projekt biurowy. W ramach pierwszej fazy, w miejscu istniejącego parkingu przed biurowcem Intraco planuje się wybudowanie obiektu biurowego w standardzie klasy A. W drugiej fazie projektu rozważana jest rozbiorcza obecność biurowca Intraco i budowa nowego wysokościowca. W październiku 2014 roku podpisano umowę z pracownią architektoniczną JEMS Architekci na dwuetapową inwestycję deweloperską. Prace projektowe obejmują wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu inwestycji wraz z wykonaniem analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, wyboru generalnego wykonawcy i realizacji inwestycji. W październiku 2015 roku zakończyły się prace projektowe I etapu tj. Koncepcji Architektonicznej. Obecnie trwają analizy inwestycyjno-finansowe. Przygotowano również wytyczne do wprowadzenia II etapu tj. Koncepcji Wielobranżowej.

Projekt Świętokrzyska, Warszawa - City Tower – w miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni około 0,6 ha, planowane jest

wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A. Lokalizacja stacji metra obok nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia projektu ze stacją. W sierpniu 2015 roku Grupa podpisała porozumienie rozwiązujące dotychczasowe umowy z Hochtief dotyczące wspólnej realizacji projektu Świętokrzyska. Obecnie trwają prace nad zaprojektowaniem optymalnej bryły wieżowca. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę oraz uzyskano ostateczną decyzję pozwolenia na rozbiórkę budynku istniejącego.

Projekt Wilanowska, Warszawa - na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Alei Wilanowskiej 372 planowana jest budowa dwóch obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni GLA około 28.000 m². W chwili obecnej rozpoczynają się prace projektowe w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla potencjalnego projektu.

Projekt Lewandów, Warszawa - na części działek o łącznej powierzchni około 25,4 ha Grupa PHN planuje realizację obiektów mieszkaniowych i handlowo – usługowych, o łącznej powierzchni około 60.000 m², w tym 3 fazowy projekt mieszkaniowy (452 mieszkania) o powierzchni PUM około 27.000 m². Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie sprzedaży/dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży handlowej.

Projekty planowane:

Projekt Retkinia, Łódź - W pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane pierwszego marketu spożywczego. Trwają prace nad studium optymalnego zagospodarowania dla całości terenu, ponadto Grupa prowadzi prace pre-deweloperskie (m.in. dotyczące skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia) w celu zwiększenia efektywności projektu.

Projekt Bartycka, Warszawa - Grupa planuje budowę kompleksu mieszkaniowego z zapleczem usługowym na

Pozostałe informacje

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

PHN planuje pozyskać finansowanie zewnętrzne w formie emisji dłużnych papierów wartościowych. W ramach przygotowywania emisji wybrano organizatorów programu - konsorcjum banków.

nieruchomości o powierzchni 7,6 ha. W pierwszym kwartale 2015 roku zostało wykonane Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Rozpoczęto prace związane ze zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Równolegle prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu.

Projekt Wilanów, Warszawa - w sercu Wysokiego Wilanowa, w cichej i spokojnej lokalizacji, znajduje się kilkanaście budynków pochodzących z lat 80 ubiegłego wieku. Zaprojektowane jako mieszkaniowe, obecnie lokale wynajmowane są na biura i usługi. Projekt zakłada realizację na terenie osiedla nowoczesnych budynków mieszkaniowych (w miejsce obecnych kilkunastu budynków mieszkalnych z lat 80 ubiegłego wieku). Wykonano studium optymalnego zagospodarowania terenu zakładającego wymianę istniejącej zabudowy na nową. Analizy wskazują na możliwość zbudowania ok. 859 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni 46.400 m² oraz pasażu handlowego o powierzchni 5.700 m². Rozpoczęto prace związane ze zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i uregulowaniem stanu prawnego części działek.

Projekt Instalatorów 7C, Warszawa – Uzyskano wstępne warunki przyłączenia mediów. Podpisano umowę z pracownią architektoniczną 22 Architekci na wykonanie dokumentacji projektowej. Wstępne analizy wskazują na możliwość wybudowania około 80 mieszkań o powierzchni użytkowej około 4.000 m² PUM.

Projekt Jana Pawła II 34, Warszawa - Przeprowadzono konkurs na wstępną koncepcję architektoniczno-urbanistyczną zabudowy i zagospodarowania budynkiem mieszkalnym z funkcją usługową. Zwycięski Projekt zakłada wybudowanie 97 mieszkań o łącznej powierzchni około 4.000 m² PUM.

Grupa rozpoczęła program sprzedaży nieruchomości położonych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projekt obejmuje 18 nieruchomości o łącznej wartości około 100 mln PLN. Podpisano przedwstępne umowy sprzedaży dla trzech nieruchomości, położonych w najbardziej prestiżowych lokalizacjach w Warszawie: Aldony 19, Gruzinińska 3, Francuska 2.

Prowadzone są zaawansowane rozmowy w zakresie sprzedaży kolejnych reprezentacyjnych nieruchomości objętych projektem Prestiżowe lokalizacje - nieruchomości na sprzedaż.

Grupa w dniu 14 sierpnia 2015 roku podpisała list intencyjny w sprawie nabycia budynku biurowego klasy A o powierzchni około 25,5 tys. m², w centralnej lokalizacji jednego z największych miast regionalnych. Obecnie prowadzone są

zaawansowane rozmowy w sprawie zawarcia przedwstępnej umowy nabycia tejże nieruchomości. Nabycie to wpisuje się w

realizację strategii Grupy zakładającej zakup nowoczesnych powierzchni biurowych.

9. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9 miesięcy 2015 roku oraz 2014 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 9 miesięcy 2015 roku oraz 2014 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 września 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9 miesięcy 2015 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

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

Na dzień 30 września 2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

11. Pozostałe informacje

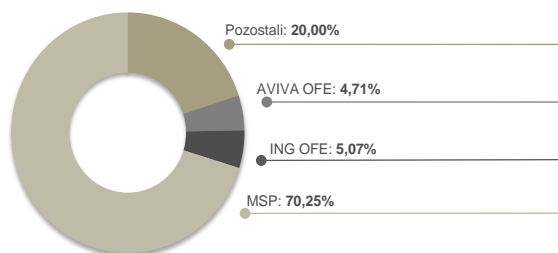
11.1. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 30 czerwca 2015 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 60,7 mln PLN, tj. 1,30 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczą 46.664.852 akcje

Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 19 sierpnia 2015 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 26 sierpnia 2015 roku.

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

Struktura akcjonariatu
na dzień przekazania niniejszego i poprzedniego raportu



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

11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 12 listopada 2015 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 27 sierpnia 2015

roku do dnia 12 listopada 2015 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

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

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z:

- ✓ umowy kredytu zawartej w związku z zakupem części nieruchomości przy Al. Jana Pawła II w Warszawie
- ✓ umowy kredytu przejętej od nabytej spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o.

oraz w celu należytego wykonania tych umów, podmioty z Grupy ustanowiły odpowiednio na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. i Banku Zachodniego WBK S.A. zabezpieczenia opisane w nocie 28 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 roku..

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

11.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

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

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

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2015 roku

	30 września 2015	31 grudnia 2014
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1,2	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,4	0,6
Udziały w jednostkach zależnych	1 676,3	1 645,8
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	138,9	260,0
Aktywa trwałe razem	1 816,8	1 906,4
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	111,2	128,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3,3	0,2
Aktywa obrotowe razem	114,5	128,5
Aktywa razem	1 931,3	2 034,9
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(5,9)	(1,4)
Krótkoterminowe zadłużenie	(0,6)	(119,1)
Zobowiązania krótkoterminowe razem	(6,5)	(120,5)
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	(0,2)	0,0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(0,9)	0,0
Rezerwy długoterminowe	(0,3)	(0,3)
Zobowiązania długoterminowe razem	(1,4)	(0,3)
Zobowiązania razem	(7,9)	(120,8)
Aktywa netto	1 923,4	1 914,1
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,7	46,5
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 750,7	1 746,3
Pozostałe kapitały zapasowe	60,6	0,5
Niepodzielone zyski zatrzymane	64,6	120,8
Pozostałe kapitały	0,8	0,0
Kapitał własny ogółem	1 923,4	1 914,1

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2015 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015	30 września 2014	30 września 2015	30 września 2014
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	19,3	3,8	7,1	1,3
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(17,3)	(2,0)	(7,1)	(0,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	57,1	31,8	33,0	22,5
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	1,5	33,7	1,5	33,7
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	60,6	67,3	34,5	56,9
Przychody z najmu	0,2	0,0	0,1	0,0
Koszty utrzymania nieruchomości	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynik z najmu	0,2	0,0	0,1	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,3)	(3,4)	(0,9)	(0,9)
Pozostałe koszty	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Zysk z działalności operacyjnej	57,4	63,9	33,7	56,0
Przychody finansowe	8,5	0,0	2,3	0,0
Koszty finansowe	(0,3)	(2,0)	(0,0)	(1,2)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	8,2	(2,0)	2,3	(1,2)
Zysk przed opodatkowaniem	65,6	61,9	36,0	54,8
Podatek dochodowy	(1,0)	0,1	(0,1)	-
Zysk netto	64,6	62,0	35,9	54,8
Pozostałe całkowite dochody				
Całkowite dochody ogółem	64,6	62,0	35,9	54,8
podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	1,39 zł	1,35 zł	0,77 zł	1,19 zł

Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Razem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	46,5	1 746,3	0,5	120,8		1 914,1
Zysk netto za okres				64,6		64,6
Całkowite dochody ogółem za okres				64,6		64,6
Wypłata dywidendy				(60,7)		(60,7)
Emisja akcji	0,2	4,4			0,8	5,4
Transfer pomiędzy kapitałami			60,1	(60,1)		0,0
Stan na 30 września 2015 roku	46,7	1 750,7	60,6	64,6	0,8	1 923,4
Stan na 1 stycznia 2014 roku	44,6	1 696,5	1,3	99,0		1 841,4
Zysk netto za okres				62,0		62,0
Całkowite dochody ogółem za okres				62,0		62,0
Wypłata dywidendy			(0,8)	(99,0)		(99,8)
Emisja akcji	1,8	47,2			1,4	50,4
Stan na 30 września 2014 roku	46,4	1 743,7	0,5	62,0	1,4	1 854,0

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2015 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2015	30 września 2014	30 września 2015	30 września 2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	65,6	61,9	36,0	54,8
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(66,0)	(62,8)	(37,1)	(55,0)
Amortyzacja	0,2	0,0	0,1	(0,0)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(57,1)	(31,8)	(33,0)	(22,5)
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	(1,5)	(33,7)	(1,5)	(33,7)
Różnice kursowe netto	0,0	0,0	0,2	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(8,3)	0,0	(2,3)	0,0
Koszty finansowania	0,3	2,0	0,0	1,2
Zmiana kapitału obrotowego	0,4	0,7	(0,6)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,4)	(0,9)	(1,1)	(0,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	260,9	0,0	64,0	0,0
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych	127,4	0,0	(0,0)	0,0
Instrumenty finansowe	133,5	0,0	64,0	0,0
Wyływy razem	(77,1)	0,0	(58,2)	0,0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,4)	0,0	(0,0)	0,0
Pożyczki	(4,0)	0,0	(0,0)	0,0
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(72,7)	0,0	(58,2)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	183,8	0,0	5,8	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	0,0	100,6	0,0	0,0
Pożyczki	0,0	100,6	0,0	0,0
Wyływy razem	(180,3)	(99,8)	(60,8)	0,0
Pożyczki	(119,4)	0,0	0,0	0,0
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,2)	0,0	(0,1)	0,0
Dywidendy	(60,7)	(99,8)	(60,7)	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	(180,3)	0,8	(60,8)	0,0
Przepływy pieniężne netto	3,1	(0,1)	(56,1)	(0,2)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3,1	(0,1)	(56,3)	(0,2)
Różnice kursowe	0,0	0,0	(0,2)	0,0
Środki pieniężne na początek okresu	0,2	0,2	59,6	0,3
Środki pieniężne na koniec okresu	3,3	0,1	3,3	0,1

Niniejszy raport kwartalny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 16 listopada 2015 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
 Członek Zarządu ds. Finansowych

Mateusz Matejewski
 Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
 Prezes Zarządu