

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



**GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU**



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2014 roku

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2013	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2013
	Stan na 30 września 2014	Stan na 31 grudnia 2013	Stan na 30 września 2014	Stan na 31 grudnia 2013
I. Przychody operacyjne	120,2	130,1	28 753,9	31 122,2
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	51,7	62,4	12 367,5	14 927,2
III. Zysk/strata brutto z działalności kontynuowanej	12,7	(10,3)	3 038,1	(2 463,9)
IV. Zysk/strata netto	48,8	69,2	11 673,8	16 553,8
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,8)	18,8	(1 626,7)	4 497,3
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12,2)	(8,9)	(2 918,5)	(2 129,0)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(100,2)	(0,4)	(23 969,6)	(95,7)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(119,2)	9,5	(28 514,7)	2 272,6
IX. Aktywa, razem	2 206,7	2 457,8	528 487,6	588 624,1
X. Zobowiązania długoterminowe	163,0	212,8	39 037,2	50 964,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	102,0	252,3	24 428,2	60 423,9
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 887,5	1 861,7	452 041,7	445 862,8
XIII. Kapitał zakładowy	46,4	44,6	11 101,7	10 681,4
XIV. Liczba akcji (w szt.)	46 355 305	44 599 947	46 355 305	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	1,04	1,44	0,25	0,34
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	40,72	41,74	9,75	10,00

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2013	Okres zakończony 30 września 2014	Okres zakończony 30 września 2013
	Stan na 30 września 2014	Stan na 31 grudnia 2013	Stan na 30 września 2014	Stan na 31 grudnia 2013
I. Przychody operacyjne	69,3	106,8	16 577,8	25 548,4
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	67,3	104,6	16 099,3	25 022,1
III. Zysk/strata brutto	61,9	99,5	14 807,5	23 802,1
IV. Zysk/strata netto	62,0	0,1	14 831,5	23,9
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,9)	(5,3)	(215,3)	(1 267,9)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,8	5,4	191,4	1 291,8
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(0,1)	0,1	(23,9)	23,9
IX. Aktywa, razem	1 973,0	1 858,0	472 518,3	444 976,6
X. Zobowiązania długoterminowe	101,3	15,5	24 260,6	3 712,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	17,7	1,1	4 239,0	263,4
XII. Kapitał własny	1 854,0	1 841,4	444 018,7	441 001,1
XIII. Kapitał zakładowy	46,4	44,6	11 101,7	10 681,4
XIV. Liczba akcji (w szt.)	46 355 305	44 599 947	46 355 305	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	1,35	2,29	0,32	0,55
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	40,00	41,29	9,58	9,89

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 września 2014 roku i okres zakończony dnia 30 września 2013 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 września 2014 roku - 4,1755 PLN/EUR
- poszczególne pozycje skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego i jednostkowego 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 2014 roku do 30 września 2014 roku - 4,1803 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.	Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF	10
4.	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	10
5.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
6.	Sezonowość działalności	11
7.	Informacje dotyczące segmentów działalności	11
8.	Nieruchomości inwestycyjne	14
9.	Rzeczowe aktywa trwałe	14
10.	Wartości niematerialne	14
11.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)	15
12.	Zapasy związane z działalnością deweloperską	15
13.	Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	15
14.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	16
15.	Kapitał podstawowy	17
16.	Kapitał zapasowy, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały	17
17.	Rezerwy	18
18.	Przychody z działalności operacyjnej	18
19.	Koszty działalności operacyjnej	19
20.	Koszty według rodzaju	19
21.	Przychody i koszty finansowe	20
22.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	20
23.	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	21
24.	Zysk (strata) na jedną akcję	21
25.	Pozycje warunkowe	21
26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	21
27.	Pozostałe informacje	22
28.	Zdarzenia po dniu bilansowym	23
B.	Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego	25
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	25
2.	Struktura Grupy Kapitałowej	25
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	26
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	28
5.	Najemcy	28
6.	Sytuacja finansowa	29
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	29
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	30
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	32
7.	Wskaźniki według EPRA	32
8.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	34
9.	Informacje o podmiotach powiązanych	35
9.1.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	35

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2014 roku

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

9.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	35
10. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	35
11. Pozostałe informacje.....	35
11.1. Dywidendy	35
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	35
11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	35
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.....	36
11.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	36
11.6. Nabycie akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.....	36
11.7. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy	36
C. Kwartalna informacja finansowa	38
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	38
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	39
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	39
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	40

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
PHN S.A.**

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2014 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 2014 roku**

	Nota	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	1 935,4	1 927,9
Rzeczowe aktywa trwałe	9	20,0	24,6
Wartości niematerialne	10	0,1	0,3
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	18,5	18,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5,0	2,9
Pozostałe aktywa trwałe		1,0	0,6
Aktywa trwałe razem		1 980,0	1 974,8
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	49,4	65,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	71,6	182,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,1	0,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13,14	98,6	217,8
Aktywa obrotowe razem		220,7	465,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		6,0	17,4
AKTYWA RAZEM		2 206,7	2 457,8
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	15	46,4	44,6
Kapitał zapasowy	16	1 743,7	1 696,5
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	16	92,8	117,4
Pozostałe kapitały	16	1,4	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 887,5	1 861,7
Udziały niekontrolujące		54,2	131,0
Kapitał własny ogółem		1 941,7	1 992,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	13	0,8	1,1
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		106,5	148,1
Rezerwy długoterminowe	17	51,3	56,9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	4,4	6,7
Zobowiązania długoterminowe razem		163,0	212,8
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	52,7	208,1
Krótkoterminowe zadłużenie	13	0,3	0,4
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		2,2	3,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,6
Rezerwy krótkoterminowe	17	46,7	39,4
Zobowiązania krótkoterminowe razem		102,0	252,3
PASYWA RAZEM		2 206,7	2 457,8

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu		90,7	100,0	29,6	31,8
Koszty utrzymania nieruchomości		(47,8)	(44,6)	(16,0)	(13,8)
Wynik z najmu		42,9	55,4	13,6	18,0
Przychody z działalności deweloperskiej		29,2	29,6	11,9	5,9
Koszty działalności deweloperskiej		(20,2)	(22,6)	(6,6)	(3,4)
Wynik na działalności deweloperskiej		9,0	7,0	5,3	2,5
Przychody z pozostałej działalności	18	0,3	0,5	0,2	0,2
Koszty pozostałej działalności	19	(0,5)	(0,5)	(0,2)	(0,2)
Wynik z pozostałej działalności		(0,2)	0,0	0,0	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży		(26,3)	(32,3)	(8,2)	(9,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(6,6)	(31,2)	(0,5)	(0,2)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,4	0,9	0,3	0,9
Pozostałe przychody	18	4,2	5,5	1,0	2,2
Pozostałe koszty	19	(11,3)	(19,6)	(2,6)	(5,4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12,1	(14,3)	8,9	8,6
Przychody finansowe	21	2,6	4,5	0,5	1,1
Koszty finansowe	21	(2,6)	(1,0)	(0,9)	0,1
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(0,0)	3,5	(0,4)	1,2
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	11	0,6	0,5	0,2	0,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		12,7	(10,3)	8,7	10,0
Podatek dochodowy	22	36,2	79,7	26,7	76,9
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		48,9	69,4	35,4	86,9
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(0,1)	(0,2)	(0,0)	(0,1)
Zysk (strata) netto		48,8	69,2	35,4	86,8
Pozostałe całkowite dochody		0,0	0,0	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem		48,8	69,2	35,4	86,8
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		47,6	62,5	34,9	78,8
akcjonariuszom niekontrolującym	23	1,2	6,7	0,5	8,0
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		47,6	62,5	34,9	78,8
akcjonariuszom niekontrolującym	23	1,2	6,7	0,5	8,0
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	24	1,04 PLN	1,44 PLN	0,76 PLN	1,81 PLN
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	24	1,04 PLN	1,44 PLN	0,76 PLN	1,81 PLN

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 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 2014 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 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	15	1,8	47,2			1,4	50,4		50,4
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	16				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
Stan na 1 stycznia 2013 roku		43,4	2 237,6	3,2	(573,7)		1 710,5	175,2	1 885,7
Strata netto za okres					62,5		62,5	6,7	69,2
Całkowite dochody ogółem za okres					62,5		62,5	6,7	69,2
Emisja akcji		1,1	28,5			0,4	30,0		30,0
Zmiana struktury udziału niekontrolującego					17,3		17,3	(47,3)	(30,0)
Transfer pomiędzy kapitałami			(572,5)		572,5		0,0		0,0
Stan na 30 września 2013 roku		44,5	1 693,6	3,2	78,6	0,4	1 820,3	134,6	1 954,9

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	12,6	(10,5)	8,7	9,9
Korekty przepływów z działalności operacyjnej				
	(19,4)	29,3	27,0	7,9
Amortyzacja	1,1	1,6	0,3	0,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	6,2	30,3	0,2	(0,7)
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14 (0,0)	0,5	(0,0)	(0,3)
Udział w zyskach jednostek współzależnych	(0,6)	(0,5)	(0,2)	(0,2)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(2,4)	(4,2)	(0,4)	(1,1)
Zmiana kapitału obrotowego	14 (14,8)	5,7	31,9	10,6
Podatek dochodowy zapłacony	(8,9)	(4,1)	(4,8)	(0,8)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,8)	18,8	35,7	17,8
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	23,1	13,5	3,6	9,9
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	20,0	4,0	3,2	3,9
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,1	0,7	0,0	0,4
Instrumenty finansowe	0,0	4,6	0,0	4,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	2,4	4,2	0,4	1,0
Dywidendy	0,6	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	(35,3)	(22,4)	(9,4)	(12,4)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(35,2)	(22,3)	(9,3)	(12,4)
Nabywanie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12,2)	(8,9)	(5,8)	(2,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	(100,2)	(0,4)	(0,1)	(0,2)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,3)	(0,3)	(0,0)	(0,2)
Koszty finansowania	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,0
Dywidendy	(99,8)	0,0	0,0	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	(100,2)	(0,4)	(0,1)	(0,2)
Przepływy pieniężne netto	(119,2)	9,5	29,8	15,1
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(119,2)	9,5	29,8	15,1
Środki pieniężne na początek okresu	217,8	173,9	68,8	168,3
Środki pieniężne na koniec okresu	98,6	183,4	98,6	183,4

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. jest spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12.

Grupa Kapitałowa obejmuje Polski Holding Nieruchomości jako Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki zależne. Struktura

Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

Podmiotem kontrolującym PHN S.A. oraz jej jednostki zależne (łącznie „Grupa”) na dzień bilansowy niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego był Skarb Państwa.

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 z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku i dnia 30 września 2013 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Polski Holding Nieruchomości S.A.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. jest nieoznaczony.

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

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

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia 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. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd

niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

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.

5. 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 2013 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 31 grudnia 2013 roku.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze 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 pozostałe przychody i koszty, w tym w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności wygaszanych przez Grupę – działalność portowa, działalność hotelowa.

Zarząd monitoruje wyniki działalności operacyjnej na poziomie swoich jednostek operacyjnych dla celów oceny wyników i podejmowania decyzji odnośnie alokacji zasobów. Grupa analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Grupa nie alokuje do segmentów aktywów i zobowiązań, przychodów i kosztów jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego.

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

	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			0,0	4,2
Pozostałe koszty	(11,1)	(0,2)			(0,0)	(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	2 131,3	69,4	0,1	4,2	1,7	2 206,7
Zobowiązania segmentu	234,4	28,0	0,6	0,5	1,5	265,0
Nakłady inwestycyjne	35,3					35,3
Amortyzacja	1,0	0,1				1,1

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

mln PLN, zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 0,1 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 3,0 mln PLN, odpisy aktualizujące

wartość należności w kwocie 5,3 mln PLN, odpisy 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.

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2013 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	100,0	29,6		0,5		130,1
Koszty działalności	(44,6)	(22,6)		(0,5)		(67,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	55,4	7,0		0,0		62,4
Koszty administracyjne	(21,9)	(3,4)	(0,2)		(7,0)	(32,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,2)					(31,2)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9					0,9
Pozostałe przychody	4,4	0,9			0,2	5,5
Pozostałe koszty	(18,7)	(0,9)				(19,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(11,1)	3,6	(0,2)	0,0	(6,8)	(14,5)
Przychody finansowe					4,5	4,5
Koszty finansowe					(1,0)	(1,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,5	0,5
Podatek dochodowy					79,7	79,7
Wynik segmentu	(11,1)	3,6	(0,2)	0,0	76,9	69,2
Aktywa segmentu	2 375,8	75,2	0,1	4,2	2,5	2 457,8
Zobowiązania segmentu	431,7	31,2	0,6	0,5	1,1	465,1
Nakłady inwestycyjne	25,1					25,1
Amortyzacja	1,3	0,3				1,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,6 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarnych w kwocie 1,5 mln PLN, zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 0,6 mln PLN, odszkodowania 0,4 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,4 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 6,6 mln PLN, odpisy dla zwalnianych

pracowników w kwocie 4,4 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 5,1 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 1,0 mln PLN, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym w kwocie 0,8 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację wartości rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,1 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,3 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności.

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)	(0,0)		(1,6)	(8,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(0,5)					(0,5)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3					0,3
Pozostałe przychody	0,9	0,1			0,0	1,0
Pozostałe koszty	(2,6)	0,0			(0,0)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	6,0	4,5	(0,0)	0,0	(1,6)	8,9

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
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	(0,0)	0,0	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.

odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN, rezerwę na roszczenia najemcy dotyczące lat ubiegłych w kwocie 0,6 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,6 mln PLN,

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	31,8	5,9		0,2		37,9
Koszty działalności	(13,8)	(3,4)		(0,2)		(17,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,0	2,5		0,0		20,5
Koszty administracyjne	(7,1)	(0,8)	(0,1)		(1,5)	(9,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(0,2)					(0,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9					0,9
Pozostałe przychody	1,7	0,5				2,2
Pozostałe koszty	(5,1)	(0,3)				(5,4)
Wynik z działalności operacyjnej	8,2	1,9	(0,1)	0,0	(1,5)	8,5
Przychody finansowe					1,1	1,1
Koszty finansowe					0,1	0,1
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					76,9	76,9
Wynik segmentu	8,2	1,9	(0,1)	0,0	76,8	86,8
Nakłady inwestycyjne	14,3					14,3
Amortyzacja	0,3	0,1				0,4

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,2 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarialnych w kwocie 0,9 mln PLN, zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 0,3 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,2 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 1,4 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,2 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,1 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,1 mln PLN.

8. Nieruchomości inwestycyjne

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 927,9	1 911,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	35,3	25,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,6)	(31,2)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(19,0)	(1,8)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	3,8	16,8
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(6,0)	(17,6)
Stan na koniec okresu	1 935,4	1 902,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	90,7	100,0
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(47,8)	(44,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,6)	(31,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4	0,9
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	36,8	27,8
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(36,4)	(26,9)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	36,7	25,1

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka 19) w kwocie: 9M 2014: 31,2 mln PLN, 9M 2013: 19,1 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji oraz modernizacji

nieruchomości w kwocie: 9M 2014: 4,1 mln PLN, 9M 2013: 5,9 mln PLN.

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

W okresie 9M 2014 roku Grupa zbyła nieruchomości: Łągów, Willowa 5, Iwicka 1/3 oraz Rakowiecka 19 w Warszawie, Broniewskiego w Zakopanem.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 9M 2014 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 0,9 mln PLN, w okresie 9M 2013 wyniosła 1,5 mln PLN.

W związku z ograniczeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia dokonano w okresie 9M 2014 roku

przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 3,8 mln PLN do nieruchomości inwestycyjnych.

Zarówno w okresie 9M 2014 roku jak i w okresie 9M 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 0,1 mln PLN.

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2014 roku wyniosła 16,9 mln PLN.

10. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 9 miesięcy 2014 roku i 2013 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. Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Stan na dzień 1 stycznia	18,5	17,9
Wypłata dywidendy	(0,6)	0,0
Udział w zyskach	0,6	0,6
Stan na koniec okresu	18,5	18,5

Spółka Wrocław Industrial Park nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za okres zakończony dnia 30 września 2014 roku i na dzień 30 września 2014 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	38,2	37,7	0,5	1,2	1,0	0,6

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Struktura zapasów		
Grunty	9,3	10,3
Produkcja w toku	0,0	22,7
Wyroby gotowe	40,1	32,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	49,4	65,4

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego		
Stan na dzień 1 stycznia	65,4	84,3
Nakłady na budowę	4,2	6,0
Zbycie lokali	(18,0)	(20,8)
Zbycie niezabudowanych gruntów	(3,5)	0,0
Odpisy aktualizujące wartość	1,3	(1,9)
Stan na koniec okresu	49,4	67,6

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

13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Pożyczki i należności	131,7	231,7
<i>Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych</i>	33,1	13,9
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	98,6	217,8
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	0,0
<i>Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	0,0	0,0
Dostępne do sprzedaży	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	131,7	231,7

W należnościach handlowych oraz pozostałych aktywach zaprezentowano należności handlowe oraz pozostałe aktywa według sprawozdania z sytuacji finansowej z wyłączeniem:

- ✓ przedpłat: na dzień 30 września 2014: 5,4 mln PLN; 31 grudnia 2013: 4,6 mln PLN,
- ✓ należności publicznoprawnych: na dzień 30 września 2014 roku: 33,1 mln PLN; 31 grudnia 2013: 163,7 mln PLN; w

należnościach publicznoprawnych ujęto głównie należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2013: 161,4 mln PLN. Wzrost salda należności na 30 września 2014 roku wynika głównie ze sprzedaży nieruchomości za które zapłała nastąpiła w 4 kwartale 2014 roku.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Na dzień 30 września 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku
wartość godziwa aktywów finansowych i wartość aktywów

finansowych według sprawozdania z sytuacji finansowej były
zbliżone.

	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu		
Zadłużenie - leasing floty samochodowej	1,1	1,5
Depozyty najemców	11,2	11,3
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców, właconych zaliczek na zakup nieruchomości i zobowiązań publicznoprawnych	20,2	30,4
Stan na koniec okresu	32,5	43,2

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa posiadała 23,6 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych, głównie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała 171,0 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych (w tym 161,4 mln PLN zobowiązań z tytułu podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy). Na dzień 30

września 2014 roku Grupa posiadała 2,1 mln PLN wlaconych zaliczek na zakup nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2013: 2,1 mln PLN.

Na dzień 30 września 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa zobowiązań finansowych i wartość zobowiązań finansowych według sprawozdania z sytuacji finansowej były zbliżone.

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

	30 września 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Struktura środków pieniężnych		
Środki pieniężne w banku i w kasie	1,2	3,9
Krótkoterminowe depozyty bankowe	97,4	213,9
Stan na koniec okresu	98,6	217,8

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 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	0,0
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	0,0	(0,6)	0,0	(0,3)
Razem	0,0	0,5	0,0	(0,3)

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zmiana stanu rezerw	1,7	5,7	2,2	(1,5)
Zmiana stanu zapasów	16,0	16,9	6,3	(0,6)
Zmiana stanu należności	127,4	(4,1)	7,6	(1,3)
Zmiana stanu zobowiązań	(159,5)	(12,3)	16,0	14,0
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,4)	(0,5)	(0,2)	0,0
Razem	(14,8)	5,7	31,9	10,6

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 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	110,6	(29,7)	(9,6)	(27,0)
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	16,8	25,6	17,2	25,7
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	127,4	(4,1)	7,6	(1,3)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

Zobowiązania	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(159,3)	(8,2)	19,6	17,2
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(0,2)	(4,1)	(3,6)	(3,2)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych	(159,5)	(12,3)	16,0	14,0

15. Kapitał podstawowy

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 157/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 14 lutego 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 1 022 234 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 14 lutego 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 1 022 234 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

W dniu 12 marca 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 280/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 14 marca 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 189 989 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 14 marca 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 189 989 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

W dniu 8 kwietnia 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 418/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 10 kwietnia 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 414 444 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 10 kwietnia 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 414 444 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym

Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

W dniu 24 lipca 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 841/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 28 lipca 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 128 691 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 25 lipca 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 128 691 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

Wskazane wyżej akcje zostały wyemitowane 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.

Akcje Serii C 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.

16. Kapitał zapasowy, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały

W okresie 9M 2014 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 15). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego

na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabycia akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako kapitał zapasowy.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2013 roku w kwocie 117,4 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 92,8 mln PLN na dzień 30 września 2014 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2014 roku zysku netto w kwocie 47,6 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością wyemitowanych akcji PHN S.A. w kwocie 27,6 mln PLN,

✓ przeznaczeniem kwoty 99,8 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.

Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych, zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 1,4 mln PLN.

17. Rezerwy

Tytuł rezerwy	30 września 2014 niebadane			31 grudnia 2013 zbadane		
	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe
Roszczenia o korzyści z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	68,7	50,5	18,2	60,8	56,0	4,8
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	23,8	0,0	23,8	23,8	0,0	23,8
Odpłaty dla zwalnianych pracowników	0,6	0,0	0,6	2,5	0,0	2,5
Świadczenia pracownicze	0,8	0,8	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	4,1	0,0	4,1	8,3	0,0	8,3
Razem	98,0	51,3	46,7	96,3	56,9	39,4

W okresie 9M 2014 roku Grupa rozwiązała część rezerwy na roszczenia Skarbu Państwa w kwocie 1,3 mln PLN w związku z zawarciem ugody ze Skarbem Państwa na wydanie 117 614 sztuk akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. jako zaspokojenie w pełni roszczeń odszkodowawczych. Akcje te Grupa nabyła za 3,6 mln PLN. Przychód Grupa ujęła w pozycji „Pozostałe przychody” sprawozdania z całkowitych dochodów.

W okresie 9M 2014 roku, w związku z wystąpieniem potencjalnego ryzyka konieczności zwrotu pożytków z wydanych nieruchomości na wyższym poziomie niż je osiągnięto, Grupa doszacowała rezerwę na roszczenia o korzyści z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 1,5 mln PLN. Koszt doszacowania rezerwy został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów.

18. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Przychody z najmu	90,7	100,0	29,6	31,8
Przychody z działalności deweloperskiej	29,2	29,6	11,9	5,9
Przychody z pozostałych działalności	0,3	0,5	0,2	0,2
Działalność hotelowa	0,3	0,3	0,2	0,1
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,1	0,0	0,0
Pozostałe	0,0	0,1	0,0	0,1
Przychody z działalności operacyjnej razem	120,2	130,1	41,7	37,9

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,1	0,6	0,1	0,3
Odszkodowania	0,2	0,4	0,0	0,1
Aktualizacja wartości należności	1,5	2,0	0,6	0,4
Rozwiązane rezerwy	1,8	1,8	0,3	1,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,2	0,0	0,0	0,0
Pozostałe	0,4	0,7	0,0	0,4
Pozostałe przychody razem	4,2	5,5	1,0	2,2

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

19. Koszty działalności operacyjnej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Koszty działalności podstawowej				
Koszty utrzymania nieruchomości	47,8	44,6	16,0	13,8
Koszty działalności deweloperskiej	20,2	22,6	6,6	3,4
Koszty pozostałych działalności	0,5	0,5	0,2	0,2
Działalność hotelowa	0,5	0,5	0,2	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	68,5	67,7	22,8	17,4

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Pozostałe koszty				
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,0	0,2	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	5,3	5,2	1,6	2,1
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	3,0	6,6	(0,0)	1,4
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,8	0,0	0,0
Roszczenia najemcy dotyczące lat ubiegłych	0,6	0,0	0,6	0,0
Odszkodowania i kary	0,8	0,7	0,1	0,6
Odprawy dla zwalnianych pracowników	1,0	4,7	0,2	1,3
Pozostałe	0,6	0,3	0,1	0,0
Pozostałe koszty razem	11,3	19,6	2,6	5,4

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

dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 5,3 mln PLN w okresie 9M 2014 (9M 2013: 5,2 mln PLN).

20. Koszty według rodzaju

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Grupa bez działalności deweloperskiej				
Amortyzacja	1,0	1,3	0,2	0,3
Zużycie materiałów i energii	9,4	8,7	3,2	2,0
Usługi obce	29,5	22,6	10,3	7,4
Podatki i opłaty	16,3	17,7	5,6	6,2
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	15,1	23,0	4,1	6,5
Pozostałe koszty rodzajowe	0,6	0,7	0,1	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	71,9	74,0	23,5	22,6
Koszty administracyjne	(18,0)	(21,2)	(5,2)	(6,3)
Koszty sprzedaży	(1,8)	(2,0)	(0,6)	(0,5)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(1,9)	(2,0)	(0,6)	(0,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	(1,9)	(3,7)	(0,9)	(1,2)
Koszt własny sprzedaży	48,3	45,1	16,2	14,0

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Działalność deweloperska				
Amortyzacja	0,1	0,3	0,1	0,1
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,2	0,0	0,0
Usługi obce	5,7	7,5	1,0	5,2
Podatki i opłaty	0,2	0,3	0,0	0,2
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,6	1,4	0,1	0,4
Pozostałe koszty rodzajowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2,2	0,9	1,7	0,3
Zmiana stanu produktów	13,9	15,4	4,6	(2,0)
Koszty działalności operacyjnej razem	22,9	26,0	7,5	4,2

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Koszty administracyjne	(1,2)	(1,5)	(0,5)	(0,2)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(1,1)	(0,1)	(0,5)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,9)	(0,8)	(0,3)	(0,1)
Koszt własny sprzedaży	20,2	22,6	6,6	3,4

21. Przychody i koszty finansowe

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Przychody finansowe				
Przychody odsetkowe	2,5	4,4	0,5	1,1
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	2,4	4,2	0,4	1,1
<i>Inne odsetki</i>	0,1	0,2	0,1	0,0
Pozostałe przychody finansowe	0,1	0,1	0,0	0,0
Przychody finansowe razem	2,6	4,5	0,5	1,1

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Koszty finansowe				
Koszty finansowania	0,1	0,1	0,1	0,0
<i>Leasing finansowy</i>	0,1	0,1	0,1	0,0
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości	2,1	0,7	0,8	(0,1)
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,2		0,0	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,2	0,0	0,0
Koszty finansowe razem	2,6	1,0	0,9	(0,1)
Działalność finansowa netto	0,0	3,5	(0,4)	1,2

22. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Podatek bieżący	(7,5)	(5,7)	(4,7)	(1,5)
Podatek odroczony	43,7	85,4	31,4	78,4
Podatek dochodowy	36,2	79,7	26,7	76,9

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zysk brutto	12,6	(10,3)	8,6	10,0
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(2,4)	2,0	(1,6)	(1,9)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,0	0,0
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,5	0,4	0,2	0,4
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,7)	(0,2)	(0,4)	0,0
Wynik spółek osobowych	0,3	0,4	0,0	0,2
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano lub spisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,3)	(0,6)	(0,1)	(0,1)
Inne koszty, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	0,0	(0,3)	0,0	0,0
Wniesienie aportu i sprzedaż nieruchomości do spółki zależnej	38,7	77,9	28,6	78,3
Podatek dochodowy	36,2	79,7	26,7	76,9

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 23 stanowią jego integralną część

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. wniosły aportem nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego 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 kwocie 38,7 mln PLN.

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

23. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W okresie 9M 2014 roku nastąpił wykup akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. Zysk udziałowców

niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują oni w zysku netto za kolejne kwartały 2014 roku w wysokości posiadanych akcji/udziałów w tych okresach.

24. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	47,6	62,5	34,9	78,8
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,9	43,4	46,3	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,04 PLN	1,44 PLN	0,76 PLN	1,81 PLN

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z działalności kontynuowanej z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	47,7	62,7	34,9	78,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,9	43,4	46,3	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,04 PLN	1,44 PLN	0,76 PLN	1,81 PLN

25. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 została ujawniona informacja o należących do spółki nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

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 powiązanymi ze Skarbem Państwa. W normalnym trybie działalności Grupa uzyskiwała przychody z tytułu najmu od podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa.

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

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

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Przychody ze sprzedaży towarów i usług				
Przychody od Skarbu Państwa	8,0	7,6	2,6	2,5

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2014 niebadane	30 września 2013 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	1,9	1,8	0,4	0,9
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	1,3	1,4	0,2	0,5
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,3	0,4	0,1	0,2
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	3,7	3,8	0,8	1,7

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2014 roku i dnia 30 września 2013 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

27. Pozostałe informacje

Uzyskanie finansowania na projekt Domaniewska Office HUB

W dniu 1 września 2014 roku spółka PHN SPV 2 Sp. z o.o. oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. i Pekao Bank Hipoteczny S.A. zawarły umowę kredytową. Przedmiotem umowy jest kredyt terminowy w formie transz:

- ✓ budowlanej w wysokości 67,9 mln PLN oraz 22,9 mln EUR
- ✓ inwestycyjnej w wysokości 67,9 mln PLN oraz 22,9 mln EUR
- ✓ dodatkowej kwoty 6,3 mln EUR na refinansowanie wkładu własnego oraz
- ✓ kredyt odnawialny w formie transzy VAT w wysokości 13,4 mln PLN.

Transza budowlana służy finansowaniu oraz refinansowaniu nakładów na projekt Domaniewska Office Hub i zostanie zrefinansowana transzą inwestycyjną z możliwością refinansowania części wkładu własnego. Kredyt odnawialny w formie transzy VAT służy finansowaniu przepływów związanych z podatkiem VAT w okresie dostępności transzy budowlanej.

Odkup akcji spółek zależnych od akcjonariuszy niekontrolujących

Część akcjonariuszy niekontrolujących Spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. wystąpiła do Spółki z żądaniem przymusowego odkupu akcji w łącznej liczbie 234 998 sztuk przez jednostkę dominującą PHN S.A. Wyznaczony przez sąd biegły rewident ustalił cenę rynkową tych akcji na poziomie

Okres dostępności kredytu terminowego oraz kredytu odnawialnego w formie transzy VAT rozpoczyna się w dniu podpisania umowy. Termin spłaty kredytu (transzy inwestycyjnej) przypada w 7 rocznicę po dacie refinansowania transzy budowlanej, nie później niż 31 października 2023 roku. Termin spłaty kredytu odnawialnego w formie transzy VAT przypada 15 miesięcy po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dotyczącego projektu, nie później niż 31 października 2016 roku.

Kredyt oprocentowany jest w oparciu o stawkę EURIBOR dla depozytów jednomiesięcznych w odniesieniu do kwot w EUR lub WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych w odniesieniu do kwot w PLN, powiększonych o marżę banku.

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

25,45 PLN. Część akcjonariuszy mniejszościowych zakwestionowała cenę ustaloną przez biegłego rewidenta. Na datę sporządzenia niniejszego sprawozdania kwestionowanie ceny odkupu przez akcjonariuszy mniejszościowych nie zostało

jeszcze rozpatrzone przez sąd a w konsekwencji ostateczna cena odkupu nie jest znana.

Również część akcjonariuszy niekontrolujących Spółki Intraco S.A. wystąpiła do spółki z żądaniem przymusowego odkupu akcji przez jednostkę dominującą PHN S.A. Wyznaczony przez sąd biegły rewident ustalił cenę rynkową tych akcji na poziomie 19,11 PLN. Akcjonariusze złożyli 118 589 Akcji do odkupu.

Proces zmiany struktury Grupy Kapitałowej

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. wniosły aportem 36 wybranych nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta zbyła część z nich do spółek celowych w związku z czym zwiększyła się wartość podatkowa tych nieruchomości, w konsekwencji czego rozwiązano rezerwę z tytułu odroczonego

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

W 4 kwartale 2014 roku Grupa zbyła nieruchomość deweloperską Okrzei 18 w Warszawie.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego

podatku dochodowego w kwocie 38,7 mln PLN. W 4 kwartale 2014 roku planowana jest sprzedaż przez spółkę komandytowo-akcyjną kolejnych nieruchomości, w wyniku czego w Grupie nastąpi wzrost ich wartości podatkowej. Na dzień 30 września 2014 roku Grupa miała zawiązaną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego dla tych nieruchomości w kwocie 12,7 mln PLN.

Ponadto Grupa uzyskała zgody korporacyjne na dalszą kontynuację procesu zmiany jej struktury poprzez wniesienie wybranych nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej a następnie ich sprzedaż do spółek celowych, w konsekwencji czego nastąpi wzrost wartości podatkowej tych nieruchomości. Na dzień 30 września 2014 roku dla tych nieruchomości Grupa miała zawiązaną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 34,8 mln PLN.

skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 listopada 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Mateusz Matejewski
Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa Zarządu – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO
RAPORTU KWARTALNEGO**

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12. Grupa jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadających nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Polsce i nimi zarządzających. Podstawowa działalność Grupy obejmuje zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości komercyjnych. W celu koncentracji na podstawowej działalności i maksymalizacji zysku Grupa realizuje restrukturyzację swojego portfela nieruchomości obejmującą

- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

2. Struktura Grupy Kapitałowej

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

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

Podmiot	Jednostka dominująca 30 września 2014	Udział w kapitale i w prawach głosu 30 września 2014	Jednostka dominująca 31 grudnia 2013	Udział w kapitale i w prawach głosu 31 grudnia 2013
---------	--	---	---	--

Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca

Jednostki zależne

Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	97,82%	PHN S.A.	93,96%
INTRACO S.A.	PHN 5 Sp. z o.o.	95,46%	PHN S.A.	89,21%
BUDEXPO Sp. z o.o.	PHN 5 Sp. z o.o.	99,57%	PHN S.A.	99,10%
Dalmor S.A.	PHN 5 Sp. z o.o.	90,34%	PHN S.A.	86,94%
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	PHN 5 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	99,9996%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	100,00%
Agro-Man Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	100,00%
Port Okrzei Sp. z o.o.	Agro-Man Sp. z o.o.	100,00%	Agro-Man Sp. z o.o.	100,00%
Investon Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	100,00%
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	100,00%
PHN 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	70,185%	WHN S.A.	70,18%
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	WHN S.A.	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	Dalmor S.A.	100,00%
Dalmor Fishing LTD	Dalmor S.A.	99,00%	Dalmor S.A.	99,00%
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN 3 Sp. z o.o.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	PHN S.A.	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna	WHN S.A.	100,00%	PHN S.A.	100,00%

W 2014 roku skład Grupy Kapitałowej zwiększył się o 3 podmioty

PHN SPV Aktywa Specjalne Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN Property Management Sp. z o. o.	PHN S.A.	100,00%

Ponadto Grupa posiada 50 % udziałów w jednostce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 września 2014 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 133 nieruchomości o uregulowanym statusie prawnym,
- 7 nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi, jednak z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie.

Ponadto Grupa posiadała 23 nieruchomości dotknięte wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie oraz dodatkowo udziały w przedsięwzięciu inwestycyjnym realizowanym z partnerem zewnętrznym na nieruchomości położonej we Wrocławiu na Psim Polu (przedsięwzięcie JV).

Grupa klasyfikuje swój podstawowy portfel nieruchomości w ramach 2 głównych kategorii: 1) nieruchomości generujące przychody z najmu oraz 2) projekty inwestycyjne i bank ziemi. W skład nieruchomości generujących przychody z najmu wchodzi powierzchnie biurowe, handlowe, logistyczne oraz mieszkaniowe i inne, a w skład

projektów inwestycyjnych i banku ziemi - projekty komercyjne w realizacji, deweloperskie projekty mieszkaniowe oraz grunty.

Zgodnie z powyższą klasyfikacją, na dzień 30 września 2014 roku, Grupa posiadała:

- 98 nieruchomości generujących przychody z najmu,
- 42 nieruchomości z kategorii projekty inwestycyjne i bank ziemi.

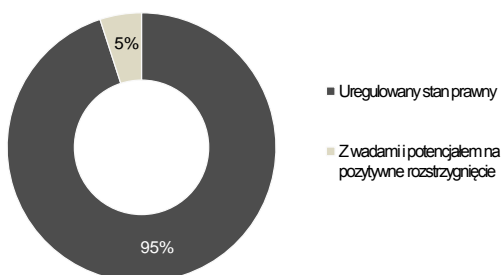
W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku Grupa zbyła 7 nieruchomości. Wśród nich 4 znajdowały się w Warszawie (Willowa, Iwicka, Rakowiecka oraz deweloperski projekt mieszkaniowy Lewandów Leśny), a pozostałe w Zakopanem, Łagowie oraz Parzniewie (Parzniew III). Ponadto Grupa podpisała przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości Stągiewna. Po 30 września 2014 zbyła nieruchomość deweloperską przy ulicy Okrzei 18 w Warszawie.

Wartość godziwa portfela. Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie na dzień 30 września 2014 roku wyniosła 2 025,3 mln PLN. Z kolei wartość nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła 160,8 mln PLN. W przypadku dwóch nieruchomości o niejednorodnym statusie prawnym, Grupa dokonała podziału wartości godziwej i

przyporządkowała ją odpowiednio do reprezentowanej kategorii prawnej.

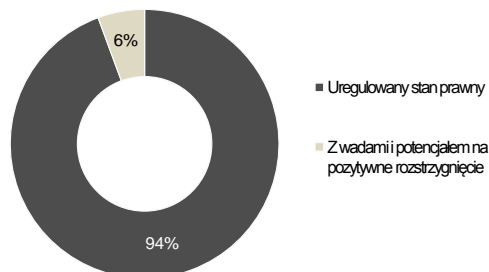
Strukturę według liczby nieruchomości oraz według wartości rynkowej dla portfela Grupy wraz z portfelem nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi i niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie (z wyłączeniem przedsięwzięcia JV) przedstawiają poniższe wykresy.

Struktura portfela według liczby nieruchomości
% całości



* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej
% całości



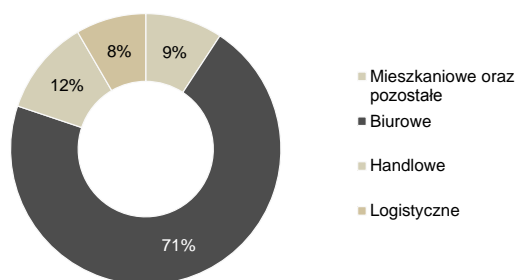
* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wartość godziwa nieruchomości generujących przychody z najmu na dzień 30 września 2014 roku wyniosła 1 465,1 mln PLN, z kolei wartość projektów inwestycyjnych oraz banku ziemi wyniosła 560,2 mln PLN. Wykres poniżej przedstawia strukturę nieruchomości generujących przychody z najmu według wartości.

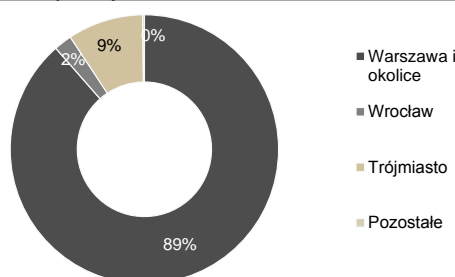
Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej
% całości



* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Podział geograficzny. Znaczna część nieruchomości Grupy, istotna pod względem wartości rynkowej, zlokalizowana jest w Warszawie oraz jej okolicach. Ponadto Grupa posiada nieruchomości w Gdyni oraz Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, a także w innych mniejszych miejscowościach. Strukturę geograficzną nieruchomości generujących przychody z najmu przedstawia wykres poniżej.

Struktura geograficzna portfela nieruchomości
% wartości rynkowej



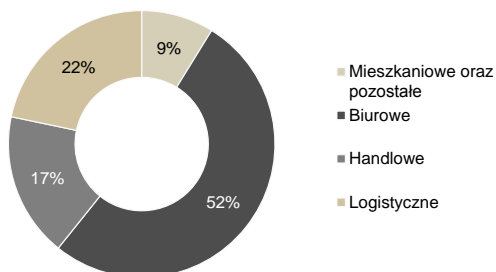
* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

GLA i wskaźnik pustostanów. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła niewiele ponad 300 tys. m². Wskaźnik pustostanów dla tego portfela nieruchomości Grupy wyniósł 25,6%. Z kolei powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości, które zgodnie z planami Grupy

pozostaną w jej portfelu, wynosi ponad 70 tys. m², a wskaźnik pustostanów dla nich wynosi 25,3%.

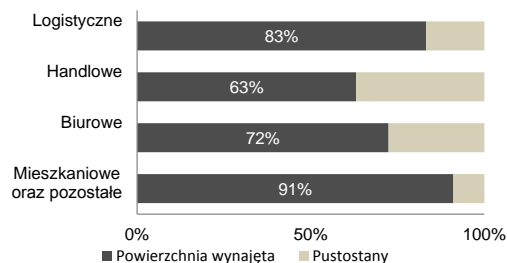
Poniższe wykresy prezentują strukturę GLA oraz wskaźniki powierzchni wynajętej dla nieruchomości generujących przychody z najmu, jednakże po uwzględnieniu trwającego procesu komercjalizacji projektu Foksal wskaźnik ten wynosi 21,29%.

Struktura portfela nieruchomości według GLA
% całości



* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Powierzchnia wynajęta



* przedstawiony % reprezentuje stosunek powierzchni wynajętej do powierzchni GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek oraz o powierzchnię trwale niewynajętą

** pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Grunty. Powierzchnia gruntów, którymi dysponuje Grupa, wyniosła na 30 września 2014 roku 697 ha. Grupa planuje

przeznaczyć nieruchomości gruntowe do zabudowy lub na sprzedaż.

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, garaży i piwnic.

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę docelową segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z kapitałem zagranicznym, które dopiero rozpoczynają działalność na rynku, poszukują lepszych lokalizacji do prowadzenia swojej działalności lub planują zmianę biura ze

względów ekonomicznych. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne. Potencjalnymi partnerami handlowymi są agencje pośrednictwa wynajmu nieruchomości.

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

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

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

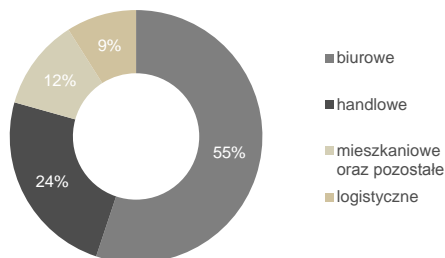
5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 września 2014 roku na jednego najemcę przypadało około 165 m² wynajętej powierzchni, a ogólna

liczba najemców w trzech pierwszych kwartałach 2014 roku pozostawała na stabilnym poziomie.

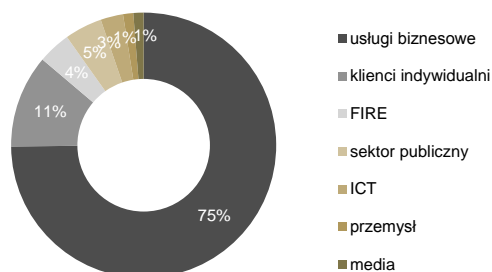
Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 56% obecnych umów jest zawartych na czas nieokreślony.

Struktura najemców według rodzaju wynajmowanej powierzchni
% łącznej liczby najemców *



* pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców według branży
% łącznej liczby najemców *



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

* pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Na dzień 30 września 2014 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez 1 289 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

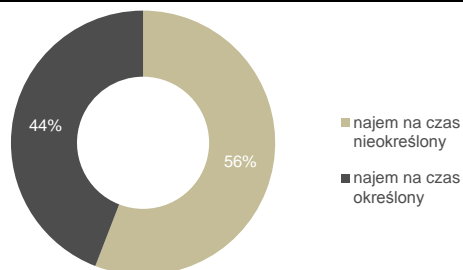
Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Struktura najemców według okresu trwania umowy

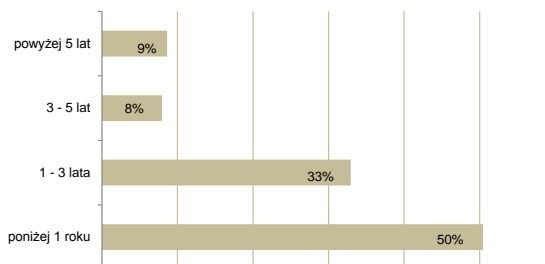
% GLA *



* pozycja nie zawiera 23 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców według okresu najmu

% umów zawartych na czas określony



Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiąganych przychodach z najmu w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2014 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Agencja Nieruchomości Rolnych, ALSTOM Power Sp. z o.o., Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, Drugi Mazowiecki

Urząd Skarbowy, Liceum Francuskie RENE GOSCINNY AMBASADA FRANCJI W POLSCE, Miasto Stołeczne Warszawa, Netia S.A., Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Poczta Polska S.A., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, które łącznie odpowiadały za 18% skonsolidowanych przychodów z najmu.

6. Sytuacja finansowa

W 3 kwartale 2014 roku rynek nieruchomości pozostawał nadal pod wpływem niekorzystnych warunków panujących w gospodarce. Niska aktywność najemców, rosnąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na przychody z podstawowego segmentu działalności operacyjnej Grupy. Przychody oraz wynik z najmu pozostawały na stabilnym poziomie, zbliżonym do poprzedniego kwartału.

odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych) była wyższa o 0,3 mln PLN kw/kw oraz niższa o 2,2 mln PLN r/r.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość zapasów – gruntów oraz wynik na zbyciu zapasów - gruntów) również pozostała na stabilnym poziomie równym 5,4 mln PLN.

W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 roku do 30 września 2014 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 614 osób do 130 osób w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo – płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami. W efekcie redukcji zatrudnienia zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w okresie zakończonym 30 września 2014 roku o 1,0 mln PLN kw/kw oraz o 8,7 mln PLN r/r.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty prywatyzacji i restrukturyzacji Grupy), koszty

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie zakończonym 30 września 2014 roku ich wartość zwiększyła się o 7,5 mln PLN w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (31,2 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych i modernizacją nieruchomości (4,1 mln PLN);
- ✓ przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych uwolnionej powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia (3,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Stągiewna

w kwocie 6,0 mln PLN w związku z pozyskaniem nabywcy,

- ✓ zbycia nieruchomości Iwicka 1/3 oraz Rakowiecka 19 za łączną kwotę 19,0 mln PLN,
- ✓ utraty ich wartości (6,6 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie zakończonym 30 września 2014 roku o 4,6 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych uwolnionej powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia (3,8 mln PLN),
- ✓ amortyzacji (0,9 mln PLN).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w okresie zakończonym 30 września 2014 roku spadły o 244,9 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (110,6 mln PLN) głównie w wyniku zwrotu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (155,1 mln PLN) częściowo skompensowanego wzrostem należności w wyniku zbycia nieruchomości za którą zapłatę Grupa otrzymała w 4Q 2014 roku (17,2 mln PLN) i wzrostem należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji wniesienia nieruchomości aportem do spółki zależnej (22,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich (16,0 mln PLN),
- ✓ spadku środków pieniężnych o 119,2 mln PLN głównie w wyniku wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 99,8 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie zakończonym dnia 30 września 2014 roku zwiększyła się o 25,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (78,0 mln PLN),
- ✓ wypracowania zysku netto (47,6 mln PLN),

- ✓ przeznaczenia kwoty 99,8 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 30 września 2014 roku zmniejszył się w porównaniu z końcem 2013 roku o 49,8 mln PLN głównie w wyniku rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości o 38,7 mln PLN oraz przeniesienia części rezerw na roszczenia o pożytki z nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich do krótkoterminowych.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 150,3 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (161,4 mln PLN),
- ✓ zmniejszenia poziomu wpłaconych zaliczek związanych z mieszkaniową działalnością deweloperską (1,6 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z rezerw długoterminowych części rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich.

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	3Q 2014	2Q 2014	3Q 2013
EBITDA na działalności kontynuowanej			
Przychody ze sprzedaży	41,7	38,7	37,9
Koszty działalności	(22,8)	(23,3)	(17,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,9	15,4	20,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(8,2)	(9,1)	(9,4)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,9</i>	<i>0,8</i>	<i>1,2</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(7,3)</i>	<i>(8,3)</i>	<i>(8,2)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	10,7	6,3	11,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,2)	(4,4)	0,7
Pozostałe przychody	1,0	1,3	2,2
Pozostałe koszty	(2,6)	(2,6)	(5,4)
Wynik z działalności operacyjnej	8,9	0,6	8,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,2	4,4	(0,7)
Amortyzacja	0,3	0,4	0,4
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	(1,3)	0,0	0,0
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	(2,7)	0,0	0,0
EBITDA	5,4	5,4	8,3
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	(1,3)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,9	0,8	1,2
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,2	0,8	1,3
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,8	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	7,3	7,0	9,5

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

	3Q 2014	2Q 2014	3Q 2013
Wyniki finansowe z najmu			
Przychody ze sprzedaży	29,6	30,0	31,8
Koszty działalności	(16,0)	(16,3)	(13,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,6	13,7	18,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,7)	(6,5)	(7,1)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	0,6	1,2
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	(5,1)	(5,9)	(5,9)
Wynik netto ze sprzedaży	7,9	7,2	10,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,2)	(4,4)	0,7
Pozostałe przychody	0,9	1,2	1,7
Pozostałe koszty	(2,6)	(2,5)	(5,1)
Wynik z działalności operacyjnej	6,0	1,5	8,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,2	4,4	(0,7)
Amortyzacja	0,2	0,4	0,3
EBITDA	6,4	6,3	7,8
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,6	0,6	1,2
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,2	0,7	1,2
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,8	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	8,0	7,6	10,2

Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów przychody Grupy w segmencie najem w 3 kwartale 2014 roku spadły tylko o 1%. Jednocześnie dzięki optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości osiągnięto stabilizację wyniku brutto ze sprzedaży oraz wzrost wyniku netto ze sprzedaży o 0,7 mln PLN głównie w wyniku niższego poziomu kosztów administracyjnych.

Sytuacja na rynku negatywnie wpływa na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań w związku z czym Grupa w 3Q 2014 roku dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,0 mln PLN netto (2Q 2014: 0,3 mln PLN, 3Q 2013: 1,8 mln PLN).

	3Q 2014	2Q 2014	3Q 2013
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	11,9	8,6	5,9
Koszty działalności	(6,6)	(6,8)	(3,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	5,3	1,8	2,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,9)	(0,8)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	(0,9)	(0,9)	(0,8)
Wynik netto ze sprzedaży	4,4	0,9	1,7
Pozostałe przychody	0,1	0,1	0,5
Pozostałe koszty	0,0	(0,1)	(0,3)
Wynik z działalności operacyjnej	4,5	0,9	1,9
Amortyzacja	0,1	0,0	0,1
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	(1,3)	0,0	0,0
Wynik na zbyciu zapasów - gruntów	(2,7)	0,0	0,0
EBITDA	0,6	0,9	2,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	(1,3)
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,1	0,1
Skorygowana EBITDA	0,6	1,0	0,8

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w 3 kwartale 2014 roku był wyższy o 3,5 mln PLN kw./kw. głównie w wyniku zbycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Parzniewie za kwotę 6,2 mln PLN oraz odwrócenia odpisów aktualizujących wartość niezabudowanych gruntów na kwotę 1,3 mln PLN w wyniku wzrostu ich wartości. Skorygowana EBITDA w segmencie działalności deweloperskiej w 3Q 2014 roku była niższa niż w poprzednim kwartale i osiągnęła poziom 0,6 mln PLN głównie w efekcie niższych przychodów ze sprzedaży lokali

osiągniętych w wyniku realizacji ostatecznych umów przedsprzedanych lokali zawartych w okresach wcześniejszych (3Q 2014: 18 lokali, 2Q 2014: 28 lokali, 3Q 2013: 12 lokali). Grupa na dzień 30 września 2014 roku posiadała 158 wybudowanych lokali, w tym 34 lokale zakontraktowane. Na 30 września 2014 roku Grupa nie posiadała lokali w trakcie budowy.

Grupa w 3Q 2014 roku zawarła 25 przedwstępnych umów sprzedaży lokali (2Q 2014: 27; 3Q 2013: 26).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	3Q 2014	2Q 2014	3Q 2013
Przychody ze sprzedaży	0,2	0,1	0,2
Koszty działalności	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	(0,1)	0,0
EBITDA	0,0	(0,1)	0,0
Skorygowana EBITDA	0,0	(0,1)	0,0

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności wygaszanych przez Grupę: działalności

hotelowej, usług logistycznych.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q 2014	2Q 2014	3Q 2013
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,6)	(1,7)	(1,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,6)	(1,7)	(1,5)
EBITDA	(1,6)	(1,7)	(1,5)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,3	0,2	0,0
Skorygowana EBITDA	(1,3)	(1,5)	(1,5)

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 3Q 2014 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 35,7 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 7,3 mln PLN,
- ✓ poniesienia 0,9 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem prywatyzacji oraz restrukturyzacją i reorganizacją,
- ✓ zwrotu 22,4 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ zwrotu 6,5 mln PLN z depozytu sądowego kwoty zabezpieczającej roszczenia najemcy z lat ubiegłych,
- ✓ wypłaty 0,4 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ zapłaty 4,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ wypracowania 2,1 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze zwiększenia salda zobowiązań oraz zmniejszenia salda należności,

- ✓ wypracowania 6,2 mln PLN dodatnich przepływów ze zbycia niezabudowanych gruntów wykazywanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zapasach,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,7 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia pozostałych kapitałów obrotowych w kwocie 5,4 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 3Q 2014 roku w kwocie 5,8 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 9,3 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 0,4 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,2 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 3Q 2014 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 0,1 mln PLN w wyniku poniesienia wydatków związanych z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej.

7. Wskaźniki według EPRA

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wynik według EPRA

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

operacyjnej aktywności generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu spółki.

	9 miesiące zakończone	
	30 września 2014	30 września 2013
Wynik netto segmentu najem*	50,6	70,2
Korekty	5,0	25,3
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	6,2	30,3
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	0,0	1,0
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(1,2)	(6,0)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	55,6	95,5
Korekty	(37,8)	(75,8)
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	1,2	1,6
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,9	4,4
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości</i>	0,0	0,8
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	1,4	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(2,4)	(4,2)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,2)	(0,5)
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	(38,7)	(77,9)
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	17,8	19,7

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w 9M 2014: 11,5 mln PLN, 9M 2013: -11,1 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej w 9M 2014: 1,8 mln PLN, 9M 2013: 3,4 mln PLN,

podatku dochodowego w 9M 2014: 36,7 mln PLN, 9M 2013: 77,4 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych w 9M 2014: 0,6 mln PLN, 9 M 2013: 0,5 mln PLN.

EPRA NIY

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

nieruchomości na dzień bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

EPRA NIY

	2014*	2013
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	1 935,4	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(542,7)	(507,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 392,7	1 420,4
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	57,2	72,1
Korekty	2,2	(6,6)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	0,1	(0,3)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	(0,9)	(8,0)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i nieruchomości sprzedane</i>	0,3	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	2,7	1,6
Wynik z najmu według EPRA	59,4	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3%)	41,8	42,6
EPRA NIY	4,1%	4,5%

*Pozycje wynikowe urocznione, 4Q 2014 wyliczone jako średnia 3 kwartałów 2014 roku.

EPRA NAV i EPRA NNNAV

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

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

	30 września 2014	31 grudnia 2013
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 887,5	1 861,7
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	70,2	82,7
EPRA NAV	1 957,7	1 944,4
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	13,0	14,5
EPRA NNNAV	1 970,7	1 958,9

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa kontynuuje prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego, zlokalizowanego przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB o szacowanej powierzchni GLA 27 000 m². Budowa prowadzona jest zgodnie z harmonogramem, zakończono prace fundamentowe - trwają roboty wykończeniowe podziemia i żelbetowe na kondygnacji +3 oraz przy przyłączach mediów. W 3 kwartale 2014 roku Grupa pozyskała finansowanie w formie kredytu bankowego opisanego w nocy 27 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w 3 kwartale 2015 roku. Projekt Domaniewska skomercjalizowany jest w około 50%. Generalnym Wykonawcą inwestycji jest Unibep S.A.

W marcu 2014 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul. Foksal/Krywulka 2 - "FOKSAL CITY". Obecnie trwa procedura certyfikacji BREEAM obiektu na poziomie „very good”. Budynek jest w trakcie komercjalizacji.

Została zakończona przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Rakowieckiej 19 - "RAKOWIECKA CITY". W styczniu 2014 roku uprawomocniło się pozwolenie na użytkowanie obiektu. W 3 kwartale 2014 roku Grupa zbyła tę nieruchomość.

W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku 2014 roku została podpisana kolejna umowa najmu. Obecnie łącznie wynajęta powierzchnia to ponad 16 tys. m². Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu.

W lutym 2014 roku Spółki z Grupy podpisały list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym. W treści listu zawarto intencję potencjalnej współpracy w zakresie wspólnej realizacji inwestycji w Parzniewie. Aktualnie na ukończeniu są negocjacje dokumentacji transakcyjnej zmierzające do zawarcia umowy o wspólnym przedsięwzięciu (JV). Planowane podpisanie umowy do końca 4 kwartału 2014 roku. Obecnie trwają prace związane z doprowadzeniem infrastruktury.

W III kwartale 2014 roku spółka Dalmor S. A. zakończyła negocjacje ze spółką mLocum S.A. (dawniej BRE.locum S.A.). W wyniku zakończonych negocjacji w październiku 2014 roku zawarta została umowa Joint Venture, której przedmiotem jest określenie warunków współpracy oraz roli partnerów w realizacji inwestycji mieszkaniowych dla projektu Molo Rybackie. Pierwszy etap inwestycji będzie obejmował wybudowanie 6 budynków mieszkalnych.

We wrześniu 2014 roku spółka z Grupy podpisała umowę w sprawie budowy oraz najmu obiektu handlowego w formule BTS (built-to-suit), zlokalizowanego na łódzkiej Retkini, ze spółką będącą właścicielem jednej z największych sieci sklepów detalicznych w Polsce. Umowę podpisano na 10 lat, od dnia przekazania obiektu z możliwością przedłużenia najmu na kolejne 10-letnie okresy. Grupa posiada prawomocne pozwolenie na budowę obiektu.

W projekcie Lewandów po podpisaniu przez spółkę z Grupy umowy ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej trwa procedura uzyskania pozwolenia na budowę obiektu handlowego w formule BTS w Warszawie, na Lewandowie, w gminie Białoleka. Równocześnie trwają zaawansowane rozmowy w sprawie realizacji kolejnych inwestycji na terenie Lewandowa.

Ponadto prowadzono prace przygotowawcze dla innych projektów. Przede wszystkim Grupa kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.

W październiku podpisana została umowa z pracownią architektoniczną dla inwestycji INTRACO CITY przy ul. Stawki 2 w Warszawie. Współpraca z wyłonioną pracownią architektoniczną ma obejmować m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego dla inwestycji INTRACO CITY, umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na budowę. Zakres współpracy obejmuje również wykonanie wszelkich analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania dokumentacji, w szczególności wykonanie raportu środowiskowego oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych.

Wykonana została analiza chłonności terenu nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. Analiza zdefiniowała optymalne możliwości inwestycyjne na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB.

Prowadzone były dalsze prace zmierzające do uzbrojenia i skomunikowania terenów na warszawskim Lewandowie, na gdańskiej Firodzie i w Lućmierzu, dzięki którym możliwe będzie zintensyfikowanie rozmów z potencjalnymi partnerami i klientami.

Trwają dalsze prace koncepcyjne i analityczne dla projektów Bartycka, Stawki i Wilanowska. W przygotowaniu jest kilka nowych projektów, które zostały poddane wstępnej analizie.

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 9M 2014 roku oraz 9M 2013 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 9M 2014 roku oraz 9M 2013 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 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 9M 2014 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 2014 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

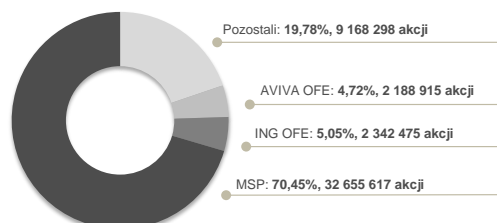
Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 6 z dnia 11 kwietnia 2014 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 99,8 mln PLN, tj. 2,16 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyło 46 226 614 akcji

Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 7 maja 2014 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 21 maja 2014 roku.

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

Informacje na wykresie podane zostały na podstawie zawiadomień otrzymanych przez Polski Holding Nieruchomości S.A. od akcjonariuszy zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2009 nr 185 poz. 1439 z późniejszymi zmianami) oraz uwzględniają dopuszczone 2 971 302 akcji serii C związane z wymianą akcji pracowniczych. Od daty przekazania poprzedniego raportu okresowego do daty niniejszego raportu okresowego struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Struktura akcjonariatu *
na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego



* Z uwzględnieniem 1.022.234 sztuk akcji serii C dopuszczonych do obrotu giełdowego w dniu 14 lutego 2014 r., 189.989 szt. akcji serii C dopuszczonych do obrotu giełdowego w dniu 14 marca 2014 r. oraz 414.444 szt. akcji serii C dopuszczonych do obrotu giełdowego w dniu 10 kwietnia 2014 r. oraz 128.691 szt. akcji serii C dopuszczonych do obrotu giełdowego w dniu 25 lipca 2014 roku

11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Imię i nazwisko	Akcje jednostki dominującej		Akcje jednostek zależnych	
	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)
Rafał Krzemień	4 615	4 615	0	0
Razem	4 615	4 615	0	0

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na

dzień 6 listopada 2014 roku. W okresie od dnia 26 sierpnia 2014 roku do dnia 6 listopada 2014 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 na realizację projektu DOMANIEWSKA OFFICE HUB oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty zależne od PHN S.A. ustanowiły w na rzecz banku Polska Kasa Opieki S.A. lub Pekao Bank Hipoteczny S.A. w szczególności następujące zabezpieczenia:

- (i) zastawy finansowe i rejestrowe na udziałach w PHN SPV 2 Sp. z o.o. (dalej „Kredytobiorca”) należących do PHN 3 Sp. z o.o., wraz z pełnomocnictwami do wykonywania prawa głosu z udziałów i praw przyznanych osobiście w wyżej wymienionej spółce oraz oświadczeniami PHN 3 Sp. z o. o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego,
- (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) cztery hipoteki umowne z równym prawem pierwszeństwa na nieruchomościach na których Kredytobiorca realizuje ten projekt,
- (v) oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego,

- (vi) umowa przelewu praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z umów o generalne wykonawstwo inwestycji i najmu,
- (vii) umowa przelewu praw Kredytobiorcy wynikających z umów zabezpieczenia (ubezpieczenia) wszystkich ryzyk budowy,
- (viii) umowa podporządkowania wierzytelności wobec Kredytobiorcy przysługujących innym niż banki wierzycielom, w szczególności wyemitowanych obligacji.

Ponadto Spółka:

- (i) udzieliła na rzecz banku Polska Kasa Opieki S.A. oraz banku Pekao Bank Hipoteczny S.A. poręczenia do łącznej kwoty 3 mln EUR wraz z oświadczeniami o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego. Poręczenie to jest udzielone do czasu daty konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub do czasu spłaty zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z umowy kredytowej,
- (ii) zawarła z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę gwarancji przekroczenia kosztów obejmującą zobowiązanie do pokrycia kwoty przekroczenia budżetu inwestycji ponad 5 % całkowitych kosztów projektu jednak nie mniej niż 4,9 mln PLN oraz 1,1 mln EUR.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

11.6. Nabycie akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Spółka Warszawski Holding Nieruchomości S.A. dokonała skupu 117 614 sztuk akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., które zostały przekazane Skarbowi

Państwa, tytułem zaspokojenia roszczenia odszkodowawczego Skarbu Państwa wobec Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

11.7. 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
PHN S.A.**

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

C. Kwartalna informacja finansowa

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2014 roku

	30 września 2014	31 grudnia 2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,0	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,4	0,3
Długoterminowe aktywa finansowe	1 583,9	1 855,4
Pozostałe aktywa trwałe	366,3	0,0
Aktywa trwałe razem	1 950,6	1 855,8
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	22,3	2,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,1	0,2
Aktywa obrotowe razem	22,4	2,2
AKTYWA RAZEM	1 973,0	1 858,0
PASYWA		
Kapitały		
Kapitał podstawowy	46,4	44,6
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 743,7	1 696,5
Pozostałe kapitały zapasowe	0,5	1,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	62,0	99,0
Pozostałe kapitały	1,4	0,0
Kapitał własny ogółem	1 854,0	1 841,4
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	101,3	15,5
Zobowiązania długoterminowe razem	101,3	15,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1,0	1,1
Krótkoterminowe zadłużenie	16,7	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	17,7	1,1
PASYWA RAZEM	1 973,0	1 858,0

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014	30 września 2013	30 września 2014	30 września 2013
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	3,8	3,4	1,3	1,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(2,0)	(2,2)	(0,6)	(0,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	31,8	103,4	22,5	116,9
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	33,7	0,0	33,7	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	67,3	104,6	56,9	117,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,4)	(4,8)	(0,9)	(0,9)
Pozostałe przychody	0,0	0,2	0,0	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63,9	100,0	56,0	116,5
Koszty finansowe	(2,0)	(0,5)	(1,2)	(0,2)
Strata netto z działalności finansowej	(2,0)	(0,5)	(1,2)	(0,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	61,9	99,5	54,8	116,3
Podatek dochodowy	0,1	0,1	(0,0)	-
Zysk (strata) netto	62,0	99,6	54,8	116,3
Pozostałe całkowite dochody				
Całkowite dochody ogółem	62,0	99,6	54,8	116,3

podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	1,35 zł	2,29 zł	1,19 zł	2,68 zł
---	---------	---------	---------	---------

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał razem
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
Stan na 1 stycznia 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(572,5)		1 709,8
Zysk netto za okres				99,6		99,6
Całkowite dochody ogółem za okres				99,6		99,6
Emisja akcji	1,1	28,5			0,4	30,0
Transfer pomiędzy kapitałami		(572,5)		572,5		0,0
Stan na 30 września 2013 roku	44,5	1 693,6	1,3	99,6	0,4	1 839,4

**Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2014 roku**

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2014	30 września 2013	30 września 2014	30 września 2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	61,9	99,5	54,8	116,3
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(62,8)	(104,8)	(55,0)	(116,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(31,8)	(103,4)	(22,5)	(116,9)
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	(33,7)	0,0	(33,7)	0,0
Koszty finansowania	2,0	0,4	1,2	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	0,7	(1,8)	0,0	0,2
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,9)	(5,3)	(0,2)	(0,3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	100,6	5,4	0,0	0,0
Pożyczki	100,6	5,4	0,0	0,0
Wypływy razem	(99,8)	0,0	(0,0)	0,0
Dywidendy	(99,8)	0,0	(0,0)	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	0,8	5,4	(0,0)	0,0
Przepływy pieniężne netto	(0,1)	0,1	(0,2)	(0,3)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(0,1)	0,1	(0,2)	(0,3)
Środki pieniężne na początek okresu	0,2	0,3	0,3	0,7
Środki pieniężne na koniec okresu	0,1	0,4	0,1	0,4

Niniejszy raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 listopada 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
 Członek Zarządu ds. finansowych

Mateusz Matejewski
 Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa Zarządu – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
 Prezes Zarządu