

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY RAPORT
ZA I PÓŁROCZE 2014 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport za I półrocze 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 czerwca 2014	Okres zakończony 30 czerwca 2013	Okres zakończony 30 czerwca 2014	Okres zakończony 30 czerwca 2013
I. Przychody operacyjne	78,5	92,2	18 787,1	22 065,9
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	3,2	(22,9)	765,8	(5 480,6)
III. Zysk/strata brutto z działalności kontynuowanej	4,0	(20,3)	957,3	(4 858,3)
IV. Zysk/strata netto	13,4	(17,6)	3 207,0	(4 212,1)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(42,5)	1,0	(10 171,4)	239,3
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6,4)	(6,4)	(1 531,7)	(1 531,7)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(100,1)	(0,2)	(23 956,5)	(47,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(149,0)	(5,6)	(35 659,6)	(1 340,2)
	Stan na 30 czerwca 2014	Stan na 31 grudnia 2013	Stan na 30 czerwca 2014	Stan na 31 grudnia 2013
IX. Aktywa, razem	2 181,4	2 457,8	524 261,6	590 689,5
X. Zobowiązania długoterminowe	192,7	212,8	46 312,1	51 142,8
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	82,4	252,3	19 803,4	60 635,9
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 848,3	1 861,7	444 206,8	447 427,2
XIII. Kapitał zakładowy	46,2	44,6	11 109,8	10 718,8
XIV. Liczba akcji (w szt.)	46 226 614	44 599 947	46 226 614	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	0,28	(0,38)	0,07	(0,09)
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	39,98	41,74	9,61	10,03

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	Okres zakończony 30 czerwca 2014	Okres zakończony 30 czerwca 2013	Okres zakończony 30 czerwca 2014	Okres zakończony 30 czerwca 2013
I. Przychody operacyjne	2,5	2,4	598,3	574,4
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	7,9	(16,5)	1 890,7	(3 948,9)
III. Zysk/strata brutto	7,1	(16,8)	1 699,2	(4 020,7)
IV. Zysk/strata netto	7,2	(16,7)	1 723,1	(3 996,7)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,7)	(5,0)	(167,5)	(1 196,6)
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	191,5	1 292,4
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	0,1	0,4	24,0	95,7
	Stan na 30 czerwca 2014	Stan na 31 grudnia 2013	Stan na 30 czerwca 2014	Stan na 31 grudnia 2013
IX. Aktywa, razem	1 914,7	1 858,0	460 164,9	446 538,0
X. Zobowiązania długoterminowe	116,9	15,5	28 094,9	3 725,2
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1,1	1,1	264,4	264,4
XII. Kapitał własny	1 796,7	1 841,4	431 805,6	442 548,5
XIII. Kapitał zakładowy	46,2	44,6	11 109,8	10 718,8
XIV. Liczba akcji (w szt.)	46 226 614	44 599 947	46 226 614	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,16	(0,39)	0,04	(0,09)
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	38,87	41,29	9,34	9,92

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2014 roku - 4,1609 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 czerwca 2014 roku - 4,1784 PLN/EUR

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport za I półrocze 2014 roku

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

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	11
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	20
24.	Zysk (strata) na jedną akcję	21
25.	Pozycje warunkowe	21
26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	21
27.	Zdarzenia po dniu bilansowym	22
B.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	25
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	25
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	26
	Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	26
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	27
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28
1.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	28
2.	Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF	28
3.	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	28
4.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	28
5.	Informacje dotyczące segmentów działalności	29
6.	Długoterminowe aktywa finansowe	29
7.	Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	29
8.	Kapitał podstawowy	30
9.	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały	30
10.	Zadłużenie długoterminowe	30
11.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej	30

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport za I półrocze 2014 roku

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

12.	Koszty finansowe	31
13.	Podział zysku Spółki za 2013 rok	31
14.	Zobowiązania warunkowe	31
15.	Zdarzenia po dniu bilansowym	31
C.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.	33
1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	33
2.	Struktura Grupy Kapitałowej	33
3.	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	34
4.	Działalność Grupy Kapitałowej	36
5.	Najemcy	36
6.	Sytuacja finansowa	37
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	37
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	38
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	40
7.	Wskaźniki według EPRA	40
8.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	42
9.	Informacje o podmiotach powiązanych	43
9.1.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	43
9.2.	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	43
10.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	43
11.	Pozostałe informacje	43
11.1.	Dywidendy	43
11.2.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	44
11.3.	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	44
11.4.	Informacja o udzielonych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne poręczeniach kredytów lub udzielonych gwarancjach – jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie wartość poręczenia lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki	44
11.5.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	44
11.6.	Nabycie akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.	44
11.7.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy	44

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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 czerwca 2014 roku**

	Nota	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	1 930,0	1 927,9
Rzeczowe aktywa trwałe	9	20,2	24,6
Wartości niematerialne	10	0,2	0,3
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	18,3	18,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5,1	2,9
Pozostałe aktywa trwałe		0,8	0,6
Aktywa trwałe razem		1 974,6	1 974,8
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	55,7	65,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	62,0	182,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,3	0,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13,14	68,8	217,8
Aktywa obrotowe razem		187,8	465,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		19,0	17,4
AKTYWA RAZEM		2 181,4	2 457,8
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	15	46,2	44,6
Kapitał zapasowy	16	1 740,0	1 696,5
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	16	56,1	117,4
Pozostałe kapitały	16	2,8	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 848,3	1 861,7
Udziały niekontrolujące		58,0	131,0
Kapitał własny ogółem		1 906,3	1 992,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	13	0,8	1,1
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		138,0	148,1
Rezerwy długoterminowe	17	49,5	56,9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	4,4	6,7
Zobowiązania długoterminowe razem		192,7	212,8
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	32,1	208,1
Krótkoterminowe zadłużenie	13	0,4	0,4
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		3,2	3,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,4	0,6
Rezerwy krótkoterminowe	17	46,3	39,4
Zobowiązania krótkoterminowe razem		82,4	252,3
PASYWA RAZEM		2 181,4	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 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu		61,1	68,2	30,0	33,8
Koszty utrzymania nieruchomości		(31,8)	(30,8)	(16,3)	(15,0)
Wynik z najmu		29,3	37,4	13,7	18,8
Przychody z działalności deweloperskiej		17,3	23,7	8,6	7,5
Koszty działalności deweloperskiej		(13,6)	(19,2)	(6,8)	(5,5)
Wynik na działalności deweloperskiej		3,7	4,5	1,8	2,0
Przychody z pozostałej działalności	18	0,1	0,3	0,1	0,2
Koszty pozostałej działalności	19	(0,3)	(0,3)	(0,2)	(0,2)
Wynik z pozostałej działalności		(0,2)	0,0	(0,1)	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży		(18,1)	(22,9)	(9,1)	(9,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(6,1)	(31,0)	(4,5)	(25,6)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,1	0,0	0,1	0,0
Pozostałe przychody	18	3,2	3,3	1,3	(9,3)
Pozostałe koszty	19	(8,7)	(14,2)	(2,6)	(9,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3,2	(22,9)	0,6	(32,8)
Przychody finansowe	21	2,1	3,4	1,1	1,5
Koszty finansowe	21	(1,7)	(1,1)	(1,4)	(0,8)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		0,4	2,3	(0,3)	0,7
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	11	0,4	0,3	0,2	0,3
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		4,0	(20,3)	0,5	(31,8)
Podatek dochodowy	22	9,5	2,8	10,2	6,4
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13,5	(17,5)	10,7	(25,4)
Strata netto z działalności zaniechanej		(0,1)	(0,1)	0,0	0,0
Zysk (strata) netto		13,4	(17,6)	10,7	(25,4)
Pozostałe całkowite dochody		0,0	0,0	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem		13,4	(17,6)	10,7	(25,4)
Zysk (strata) netto przypadający					
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,7	(16,3)	10,2	(23,1)
akcjonariuszom niekontrolującym	23	0,7	(1,3)	0,5	(2,3)
Całkowite dochody przypadające					
akcjonariuszom jednostki dominującej		12,7	(16,3)	10,2	(23,1)
akcjonariuszom niekontrolującym	23	0,7	(1,3)	0,5	(2,3)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24	0,28 zł	(0,38 zł)	0,22 zł	(0,54 zł)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24	0,28 zł	(0,38 zł)	0,22 zł	(0,54 zł)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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					12,7		12,7	0,7	13,4
Całkowite dochody ogółem za okres					12,7		12,7	0,7	13,4
Wypłata dywidendy					(99,8)		(99,8)		(99,8)
Emisja akcji	15	1,6	43,5			2,8	47,9		47,9
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	16				25,8		25,8	(73,7)	(47,9)
Stan na 30 czerwca 2014 roku		46,2	1 740,0	3,2	56,1	2,8	1 848,3	58,0	1 906,3
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					(16,3)		(16,3)	(1,3)	(17,6)
Całkowite dochody ogółem za okres					(16,3)		(16,3)	(1,3)	(17,6)
Transfer pomiędzy kapitałami			(572,5)		572,5		0,0		0,0
Stan na 30 czerwca 2013 roku		43,4	1 665,1	3,2	(17,5)		1 694,2	173,9	1 868,1

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		3,9	(20,4)	0,4	(31,8)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(46,4)	21,4	(26,8)	41,5
Amortyzacja		0,8	1,2	0,4	0,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		6,0	31,0	4,4	25,6
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14	(0,0)	0,8	(0,0)	11,4
Udział w zyskach jednostek współzależnych		(0,4)	(0,3)	(0,2)	(0,3)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(2,0)	(3,1)	(1,0)	(1,3)
Zmiana kapitału obrotowego	14	(46,7)	(4,9)	(28,6)	7,4
Podatek dochodowy zapłacony		(4,1)	(3,3)	(1,8)	(1,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(42,5)	1,0	(26,4)	9,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wpływy razem		19,5	3,6	17,4	1,8
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		16,8	0,1	15,7	0,1
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,1	0,3	0,1	0,3
Odsetki z działalności inwestycyjnej		2,0	3,2	1,0	1,4
Dywidendy		0,6	0,0	0,6	0,0
Wypływy razem		(25,9)	(10,0)	(16,7)	(5,4)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(25,9)	(9,9)	(16,7)	(5,3)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6,4)	(6,4)	0,7	(3,6)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy razem		0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem		(100,1)	(0,2)	(100,0)	(0,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,3)	(0,1)	(0,2)	0,0
Koszty finansowania		0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Dywidendy		(99,8)	0,0	(99,8)	0,0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(100,1)	(0,2)	(100,0)	(0,1)
Przepływy pieniężne netto		(149,0)	(5,6)	(125,7)	6,0
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(149,0)	(5,6)	(125,7)	6,0
Środki pieniężne na początek okresu		217,8	173,9	194,5	162,3
Środki pieniężne na koniec okresu		68,8	168,3	68,8	168,3

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”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 36 lok. 30/27.

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 czerwca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku i dnia 30 czerwca 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 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.

Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

3. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocy 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 notce 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku i na dzień 30 czerwca 2014 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	61,1	17,3		0,1		78,5
Koszty działalności	(31,8)	(13,6)		(0,3)		(45,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	29,3	3,7		(0,2)		32,8
Koszty administracyjne	(12,4)	(1,8)	(0,1)		(3,9)	(18,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,1)					(6,1)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	3,1	0,1			0,0	3,2
Pozostałe koszty	(8,5)	(0,2)			(0,0)	(8,7)
Wynik z działalności operacyjnej	5,5	1,8	(0,1)	(0,2)	(3,9)	3,1
Przychody finansowe					2,1	2,1
Koszty finansowe					(1,7)	(1,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,4	0,4
Podatek dochodowy					9,5	9,5
Wynik segmentu	5,5	1,8	(0,1)	(0,2)	6,4	13,4
Aktywa segmentu	2 107,6	67,5	0,1	4,2	2,0	2 181,4
Zobowiązania segmentu	242,0	30,4	0,6	0,5	1,6	275,1
Nakłady inwestycyjne	23,4					23,4
Amortyzacja	0,8					0,8

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 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem rozwiązanie rezerwy na roszczenia Skarbu Państwa w kwocie 1,3 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,9 mln PLN.

nieruchomości w kwocie 3,0 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 3,7 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,7 mln PLN, odszkodowania i kary w kwocie 0,7 mln PLN.

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

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2013 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	68,2	23,7		0,3		92,2
Koszty działalności	(30,8)	(19,2)		(0,3)		(50,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	37,4	4,5		0,0		41,9
Koszty administracyjne	(14,8)	(2,6)	(0,1)		(5,5)	(23,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,0)					(31,0)
Pozostałe przychody	2,7	0,4			0,2	3,3
Pozostałe koszty	(13,6)	(0,6)				(14,2)
Wynik z działalności operacyjnej	(19,3)	1,7	(0,1)	0,0	(5,3)	(23,0)
Przychody finansowe					3,4	3,4
Koszty finansowe					(1,1)	(1,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,3	0,3
Podatek dochodowy					2,8	2,8
Wynik segmentu	(19,3)	1,7	(0,1)	0,0	0,1	(17,6)
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	10,8					10,8
Amortyzacja	1,0	0,2				1,2

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,4 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarnych w kwocie 0,6 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 5,2 mln PLN, odprawy dla zwalnianych

pracowników w kwocie 3,2 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 3,1 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, odprawy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	30,0	8,6		0,1		38,7
Koszty działalności	(16,3)	(6,8)		(0,2)		(23,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,7	1,8		(0,1)		15,4
Koszty administracyjne	(6,5)	(0,9)	(0,0)		(1,7)	(9,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(4,5)					(4,5)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1					0,1
Pozostałe przychody	1,2	0,1			0,0	1,3
Pozostałe koszty	(2,5)	(0,1)			(0,0)	(2,6)
Wynik z działalności operacyjnej	1,5	0,9	(0,0)	(0,1)	(1,7)	0,6

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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					1,1	1,1
Koszty finansowe					(1,4)	(1,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					10,2	10,2
Wynik segmentu	1,5	0,9	(0,0)	(0,1)	8,4	10,7
Nakłady inwestycyjne	12,1					12,1
Amortyzacja	0,3	0,1				0,4

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,8 mln PLN.

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

nieruchomości w kwocie 0,1 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,1 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,7 mln PLN, odszkodowania i kary w kwocie 0,2 mln PLN.

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	Razem
Przychody ze sprzedaży	33,8	7,5		0,2		41,5
Koszty działalności	(15,0)	(5,5)		(0,2)		(20,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,8	2,0				20,8
Koszty administracyjne	(6,6)	(1,1)			(2,0)	(9,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(25,6)					(25,6)
Pozostałe przychody	1,2	(10,7)			0,2	(9,3)
Pozostałe koszty	(8,9)	(0,1)				(9,0)
Wynik z działalności operacyjnej	(21,1)	(9,9)			(1,8)	(32,8)
Przychody finansowe					1,5	1,5
Koszty finansowe					(0,8)	(0,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,3	0,3
Podatek dochodowy					6,4	6,4
Wynik segmentu	(21,1)	(9,9)			5,6	(25,4)
Nakłady inwestycyjne	5,8					5,8
Amortyzacja	0,5	0,1				0,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,6 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarialnych w kwocie 0,2 mln PLN, zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 0,2 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odwrócenie aktualizacji zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych w związku ze zmianą szacunków dotyczącą założeń co do przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 10,9 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,2 mln PLN.

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

nieruchomości w kwocie 2,8 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 2,2 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,1 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,9 mln PLN, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym w kwocie 0,8 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,1 mln PLN.

8. Nieruchomości inwestycyjne

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 927,9	1 911,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	23,4	10,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,1)	(31,0)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	3,8	16,8
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(19,0)	(1,8)
Stan na koniec okresu	1 930,0	1 906,3

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	61,1	68,2
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(31,8)	(30,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6,1)	(31,0)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,1	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>17,5</i>	<i>0,0</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(17,4)</i>	<i>0,0</i>
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	23,3	6,4

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka 19) w kwocie: 6M 2014: 19,7 mln PLN, 6M 2013: 7,3 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji oraz modernizacji

nieruchomości w kwocie: 6M 2014: 3,7 mln PLN, 6M 2013: 3,5 mln PLN.

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości: Iwicka 1/3 oraz Rakowiecka 19 w Warszawie.

W I półroczu 2014 Grupa zbyła nieruchomości: Łągów, Willowa 5 w Warszawie, Broniewskiego w Zakopanem.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6M 2014 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 0,7 mln PLN, w okresie 6M 2013 wyniosła 1,2 mln PLN.

W związku z ograniczeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia dokonano w okresie 6M 2014 roku

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

Zarówno w okresie 6M 2014 roku jak i w okresie 6M 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 0,1 mln PLN.

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

10. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 6 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.

	Okres zakończony	
	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Stan na dzień 1 stycznia	18,5	17,9
Wypłata dywidendy	(0,6)	0,0
Udział w zyskach	0,4	0,6
Stan na koniec okresu	18,3	18,5

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

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk	Udział Grupy w zysku
Wrocław Industrial Park	38,2	37,3	0,9	1,1	0,6	0,4

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Grunty	9,7	10,3
Produkcja w toku	26,4	22,7
Wyroby gotowe	19,6	32,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	55,7	65,4
Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Stan na początek okresu	65,4	84,3
Nakłady na budowę	3,9	1,9
Zbycie	(13,6)	(17,3)
Odpisy aktualizujące wartość	0,0	(1,9)
Stan na koniec okresu	55,7	67,0

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

13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Pożyczki i należności	88,7	231,7
<i>Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych</i>	19,9	13,9
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	68,8	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	88,7	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 czerwca 2014: 8,8 mln PLN; 31 grudnia 2013: 4,6 mln PLN
- ✓ należności publicznoprawnych: na dzień 30 czerwca 2014 roku 33,3 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.

Na dzień 30 czerwca 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 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu		
Zadłużenie - leasing floty samochodowej	1,2	1,5
Depozyty najemców	10,9	11,3
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców, wpłaconych zaliczek na zakup nieruchomości i zobowiązań publicznoprawnych	22,9	30,4
Stan na koniec okresu	35,0	43,2

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa posiadała 1,6 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych. 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 czerwca 2014 roku Grupa posiadała 1,1 mln PLN wpłaconych

zaliczek na zakup nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2013: 2,1 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 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 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Struktura środków pieniężnych		
Środki pieniężne w banku i w kasie	9,2	3,9
Krótkoterminowe depozyty bankowe	59,6	213,9
Stan na koniec okresu	68,8	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	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,0	0,9
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	(0,1)
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	0,0	10,9
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	0,0	(0,3)	0,0	(0,3)
Razem	0,0	0,8	0,0	11,4

Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zmiana stanu rezerw	(0,5)	7,2	(0,3)	6,0
Zmiana stanu zapasów	9,7	17,5	5,4	3,9
Zmiana stanu należności	119,8	(2,8)	(26,3)	5,2
Zmiana stanu zobowiązań	(175,5)	(26,3)	(7,3)	(7,7)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,2)	(0,5)	(0,1)	0,0
Razem	(46,7)	(4,9)	(28,6)	7,5

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

Należności	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	120,2	(2,7)	(26,0)	5,3
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(0,4)	(0,1)	(0,3)	(0,1)
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	119,8	(2,8)	(26,3)	5,2

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zobowiązania				
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(178,9)	(25,4)	(13,3)	(7,2)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	3,4	(0,9)	6,0	(0,5)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych	(175,5)	(26,3)	(7,3)	(7,7)

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.

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 1 półroczu 2014 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w notcie 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 nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako kapitał zapasowy.

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2013 roku w kwocie 117,4 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 56,1 mln PLN na dzień 30 czerwca 2014 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 6 miesięcy 2014 roku zysku netto w kwocie 12,7 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością wyemitowanych akcji PHN S.A. w kwocie 25,8 mln PLN,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

bilansowy akcji własnych, zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 2,8 mln PLN.

Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień

17. Rezerwy

Tytuł rezerwy	30 czerwca 2014 niebadane			31 grudnia 2013 zbadane		
	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich	66,9	48,7	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
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,8	0,0	0,8	2,5	0,0	2,5
Świadczenia pracownicze	0,8	0,8	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	3,5	0,0	3,5	8,3	0,0	8,3
Razem	95,8	49,5	46,3	96,3	56,9	39,4

W okresie 6M 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 6M 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 pożytki 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	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przychody z najmu	61,1	68,2	30,0	33,8
Przychody z działalności deweloperskiej	17,3	23,7	8,6	7,5
Przychody z pozostałych działalności	0,1	0,3	0,1	0,2
Działalność hotelowa	0,1	0,2	0,1	0,2
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,1	0,0	0,0
Przychody z działalności operacyjnej razem	78,5	92,2	38,7	41,5

Pozostałe przychody	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,3	0,0	0,2
Odszkodowania	0,2	0,3	0,1	0,2
Aktualizacja wartości należności	0,9	1,6	0,8	0,8
Rozwiązane rezerwy	1,5	0,8	0,1	0,2
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	0,0	(10,9)
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,2	0,0	0,1	0,0
Pozostałe	0,4	0,3	0,2	0,2
Pozostałe przychody razem	3,2	3,3	1,3	(9,3)

19. Koszty działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Koszty działalności podstawowej				
Koszty utrzymania nieruchomości	31,8	30,8	16,3	15,0
Koszty działalności deweloperskiej	13,6	19,2	6,8	5,5
Koszty pozostałych działalności	0,3	0,3	0,2	0,2
Działalność hotelowa	0,3	0,3	0,2	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	45,7	50,3	23,3	20,7
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Pozostałe koszty				
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,0	0,9
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,1	0,0	(0,1)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,0	0,2	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	3,7	3,1	1,1	2,1
Rezerwy na roszczenia o korzyści z tytułu wynajmowanych nieruchomości	3,0	5,2	0,1	2,8
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,8	0,0	0,8
Odszkodowania i kary	0,7	0,1	0,2	0,1
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,8	3,4	0,8	2,3
Pozostałe	0,5	0,3	0,4	0,1
Pozostałe koszty razem	8,7	14,2	2,6	9,0

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

dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 3,7 mln PLN w 6M 2014 (6M 2013: 3,1 mln PLN).

20. Koszty według rodzaju

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Grupa bez działalności deweloperskiej				
Amortyzacja	0,8	1,0	0,4	0,5
Zużycie materiałów i energii	6,2	6,7	2,4	2,5
Usługi obce	18,4	15,2	10,3	7,0
Podatki i opłaty	10,7	11,5	5,6	5,4
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	11,0	16,5	4,9	8,2
Pozostałe koszty rodzajowe	1,3	0,5	1,1	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	48,4	51,4	24,7	23,8
Koszty administracyjne	(12,8)	(14,9)	(6,1)	(6,8)
Koszty sprzedaży	(1,2)	(1,5)	(0,6)	(1,0)
Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych	(1,3)	(1,4)	(0,7)	(0,6)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	(1,0)	(2,5)	(0,8)	(0,1)
Koszt własny sprzedaży	32,1	31,1	16,5	15,3
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Działalność deweloperska				
Amortyzacja	0,0	0,2	0,0	0,1
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,2	0,1	0,0
Usługi obce	4,7	2,3	1,8	1,6
Podatki i opłaty	0,2	0,1	0,1	0,0
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,5	1,0	0,3	0,4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,5	0,6	0,2	0,2
Zmiana stanu produktów	9,3	17,4	5,2	4,3
Koszty działalności operacyjnej razem	15,4	21,8	7,7	6,6
Koszty administracyjne	(0,7)	(1,3)	(0,3)	(0,4)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,6)	(0,3)	(0,3)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,6)	(0,7)	(0,3)	(0,4)
Koszt własny sprzedaży	13,6	19,2	6,8	5,5

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

21. Przychody i koszty finansowe

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przychody finansowe				
Przychody odsetkowe	2,0	3,3	1,0	1,4
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	2,0	3,1	1,0	1,3
<i>Inne odsetki</i>	0,0	0,2	0,0	0,1
Pozostałe przychody finansowe	0,1	0,1	0,1	0,1
Przychody finansowe razem	2,1	3,4	1,1	1,5
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Koszty finansowe				
Koszty finansowania	0,0	0,1	0,0	0,1
<i>Leasing finansowy</i>	0,0	0,1	0,0	0,1
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	1,3	0,8	1,1	0,6
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,2	0,0	0,1	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,2	0,2	0,1
Koszty finansowe razem	1,7	1,1	1,4	0,8
Działalność finansowa netto	0,4	2,3	(0,3)	0,7

22. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Podatek bieżący	(2,8)	(4,2)	(0,4)	(0,6)
Podatek odroczony	12,3	7,0	10,6	7,0
Podatek dochodowy	9,5	2,8	10,2	6,4
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zysk (strata) brutto	4,0	(20,3)	0,5	(31,8)
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(0,8)	3,9	(0,1)	6,1
Udział w zyskach jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,1	0,1
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,3	0,0	0,1	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,3)	(0,2)	(0,2)	(0,1)
Wynik spółek osobowych	0,3	0,2	0,3	0,8
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano lub spisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,2)	(0,5)	(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	10,1	(0,4)	10,1	(0,4)
Podatek dochodowy	9,5	2,8	10,2	6,4

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Warszawski Holding Nieruchomości S.A. wniósł aportem nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Jana Pawła II 12 w Warszawie do spółki komandytowo-akcyjnej. Spółka ta do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zbyła tę nieruchomość do spółki celowej w konsekwencji czego nastąpił wzrost jej wartości podatkowej a tym samym zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 10,1 mln PLN.

23. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W I półroczu 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

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

niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują oni w całym zysku netto za I kwartał 2014 roku oraz w zysku za 2 kwartał 2014 roku w wysokości posiadanych akcji/udziałów w tym okresie.

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

24. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	12,7	(16,3)	10,2	(23,1)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,7	43,4	46,2	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,28 PLN	(0,38 PLN)	0,22 PLN	(0,54 PLN)

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z działalności kontynuowanej z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	12,8	(16,2)	10,2	(23,1)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,7	43,4	46,2	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w PLN)	0,28 PLN	(0,38 PLN)	0,22 PLN	(0,54 PLN)

25. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 została ujawniona informacja o nieruchomościach należących do spółki 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 powiązanymi 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 powiązanymi Skarbu Państwa podlegają ujawnieniu zgodnie z zasadami określonymi w MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”.

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

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

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym placą 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.

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przychody ze sprzedaży towarów i usług				
Przychody od Skarbu Państwa	5,4	5,1	2,7	2,6

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą	1,5	0,9	0,9	0,6
Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych	1,1	0,9	0,5	0,5
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostkę dominującą	0,1	0,1	0,0	0,0
Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych	0,2	0,2	0,1	0,1
Razem	2,9	2,1	1,5	1,2

W bieżącym okresie wynagrodzenie osób zarządzających obejmuje wynagrodzenie Zarządu, dyrektorów zarządzających – prokurentów (nowe funkcje w strukturze organizacyjnej), wypłacone nagrody roczne, wypłacone świadczenia w związku

z ustaniem zatrudnienia członka Zarządu. W okresie porównawczym wynagrodzenie osób zarządzających obejmuje wynagrodzenie członków Zarządu. Nagrody roczne wypłacone zostały w 3 kwartale 2013 roku.

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2014 roku i dnia 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Sprzedaż nieruchomości

W lipcu 2014 roku Grupa zbyła nieruchomość deweloperską w Parzniewie oraz nieruchomość zaklasyfikowaną jako przeznaczoną do sprzedaży za łączną kwotę 8,4 mln PLN.

Emisja akcji

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.

Proces zmiany struktury Grupy Kapitałowej

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Warszawski Holding Nieruchomości S.A. w 3 kwartale 2014 roku wniósł aportem 14 wybranych nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej. W kolejnym etapie planowana jest ich sprzedaż do spółki celowej, w konsekwencji czego nastąpi wzrost ich wartości podatkowej. Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa miała zawiązaną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego dla tych nieruchomości w kwocie 6,6 mln PLN. Łączny koszt powyższej transakcji wynosi 0,6 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 czerwca 2014 roku dla tych nieruchomości Grupa miała zawiązaną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 69,7 mln PLN.

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 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. Walne Zgromadzenie na którym zostanie poddana pod głosowanie uchwała w sprawie odkupu oraz ogłoszona cena odkupu akcji ustalona przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez sąd nie zostało jeszcze zwołane.

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.

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.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 1 września 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Artur Lebiecki
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2014 roku**

	Nota	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,4	0,3
Długoterminowe aktywa finansowe	6	1 912,7	1 855,4
Aktywa trwałe razem		1 913,2	1 855,8
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7	1,2	2,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,3	0,2
Aktywa obrotowe razem		1,5	2,2
AKTYWA RAZEM		1 914,7	1 858,0
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	8	46,2	44,6
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	9	1 740,0	1 696,5
Pozostałe kapitały zapasowe		0,5	1,3
Niepodzielone zyski zatrzymane		7,2	99,0
Pozostałe kapitały	9	2,8	
Kapitał własny ogółem		1 796,7	1 841,4
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	7,10	116,9	15,5
Zobowiązania długoterminowe razem		116,9	15,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7	1,1	1,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1,1	1,1
PASYWA RAZEM		1 914,7	1 858,0

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	11	2,5	2,4	1,2	1,2
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	11	(1,4)	(1,7)	(0,7)	(0,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	9,3	(13,5)	6,8	(22,6)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		10,4	(12,8)	7,3	(22,1)
Koszty administracyjne i sprzedaży		(2,5)	(3,9)	(1,0)	(1,4)
Pozostałe przychody		0,0	0,2	0,0	0,2
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7,9	(16,5)	6,3	(23,3)
Koszty finansowe	12	(0,8)	(0,3)	(0,7)	(0,2)
Strata netto z działalności finansowej		(0,8)	(0,3)	(0,7)	(0,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7,1	(16,8)	5,6	(23,5)
Podatek dochodowy		0,1	0,1	(0,0)	0,1
Zysk (strata) netto		7,2	(16,7)	5,6	(23,4)
Pozostałe całkowite dochody					
Całkowite dochody ogółem		7,2	(16,7)	5,6	(23,4)
podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,16 zł	(0,39 zł)	0,12 zł	(0,54 zł)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku**

	Nota	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					7,2		7,2
Całkowite dochody ogółem za okres					7,2		7,2
Wypłata dywidendy				(0,8)	(99,0)		(99,8)
Emisja akcji	8,9	1,6	43,5			2,8	47,9
Stan na 30 czerwca 2014 roku		46,2	1 740,0	0,5	7,2	2,8	1 796,7
Stan na 1 stycznia 2013 roku		43,4	2 237,6	1,3	(572,5)		1 709,8
Zysk netto za okres					(16,7)		(16,7)
Całkowite dochody ogółem za okres					(16,7)		(16,7)
Transfer pomiędzy kapitałami			(572,5)		572,5		0,0
Stan na 30 czerwca 2013 roku		43,4	1 665,1	1,3	(16,7)		1 693,1

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2014 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem	7,1	(16,8)	5,6	(23,5)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(7,8)	11,8	(6,3)	21,8
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(9,3)	13,5	(6,8)	22,6
Koszty finansowania	0,8	0,3	0,7	0,2
Zmiana kapitału obrotowego	0,7	(2,0)	(0,2)	(1,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,7)	(5,0)	(0,7)	(1,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wyływy 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	100,6	1,5
Pożyczki	100,6	5,4	100,6	1,5
Wyływy razem	(99,8)	0,0	(99,8)	0,0
Dywidendy	(99,8)	0,0	(99,8)	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	0,8	5,4	0,8	1,5
Przepływy pieniężne netto	0,1	0,4	0,1	(0,2)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,1	0,4	0,1	(0,2)
Środki pieniężne na początek okresu	0,2	0,3	0,2	0,9
Środki pieniężne na koniec okresu	0,3	0,7	0,3	0,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone 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 Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku i dnia 30 czerwca 2013 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na

zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

2. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 6 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 sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

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

Spółka zamierza przyjąć opublikowane, lecz nie obowiązujące do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego 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 Spółki.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 8.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

5. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

6. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Wartość udziałów na dzień 30.06. 2014	Nabycie/ Zbycie	Zmiana odpisu aktualizującego	Wartość udziałów na dzień 31.12.2013	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	Wartość udziałów na dzień 1.01.2013
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 454,5	36,6	9,9	1 408,0	27,3	84,0	1 296,7
Intraco S.A.	206,7	7,6	0,8	198,3	4,9	22,6	170,8
Budexpo Sp. z o.o.	131,1	0,5	(1,2)	131,8	0,4	15,3	116,1
Dalmor S.A.	104,6	3,3	(0,2)	101,5		(18,8)	120,3
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	15,7			15,7			15,7
PHN 3 Sp. z o.o.	0,1	0,1		0,0			0,0
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN 4 Sp. z o.o.	0,0			0,0			0,0
PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna	0,0	(0,1)		0,1	0,1		0,0
PHN SPV Aktywa Specjalne	0,0	0,0					
Razem	1 912,7	48,0	9,3	1 855,4	32,7	103,1	1 719,6

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

W związku ze zmianą wartości godziwej aktywów netto spółek zależnych: Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. Spółka w okresie 6

miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

W I półroczu 2014 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 8). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych.

7. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Pożyczki i należności	0,4	0,8
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych	0,1	0,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,3	0,2
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	0,0
Dostępne do sprzedaży	0,0	0,0
Aktywa według typu razem	0,4	0,8
Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Pożyczki od jednostek powiązanych	116,9	15,5
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem zobowiązań publicznoprawnych	1,0	1,0
Zobowiązania według typu razem	117,9	16,5

Na dzień 30 czerwca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji

8. 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

9. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały

W I półroczu 2014 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w notcie 8). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny

10. Zadłużenie długoterminowe

	30 czerwca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Długoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	116,9	15,5
Stan na koniec okresu	116,9	15,5

Efektywna stopa procentowa zaciągniętych pożyczek na dzień bilansowy wynosi 4,11 %. Jest ona ustalana na podstawie

11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

finansowej aktywów i zobowiązań finansowych były zbliżone.

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.

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.

nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną. Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 2,8 mln PLN.

zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M plus marża. Pożyczki nie są zabezpieczone.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

12. Koszty finansowe

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

13. Podział zysku Spółki za 2013 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z dnia 11 kwietnia 2014 roku

zdecydowało, że zysk Spółki za rok 2013 zostanie przeznaczony na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.

14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

15. Zdarzenia po dniu bilansowym

Aport i sprzedaż udziałów jednostek zależnych

W dniu 14 lipca 2014 roku Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wniosła aportem posiadane udziały spółek zależnych: Intraco S.A., Dalmor S.A., Budexpo Sp. z o.o., Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o. do spółki PHN 5 Sp. z o.o. Wartość aportu wyniosła 471,1 mln PLN.

W dniu 22 lipca 2014 roku Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. wniosła aportem posiadane udziały spółek zależnych: PHN SPV 1 Sp. z o.o., PHN SPV 2 Sp. z o.o., PHN SPV 3 Sp. z o.o., PHN SPV 8 Sp. z o.o., PHN SPV 9 Sp. z o.o., PHN SPV 10 Sp. z o.o. do spółki PHN 5 Sp. z o.o.. Wartość aportu wyniosła 21,0 mln PLN.

W dniu 23 lipca 2014 roku Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. zbyła posiadane udziały spółek zależnych: PHN SPV 4 Sp. z o.o., PHN SPV 5 Sp. z o.o., PHN SPV 6 Sp. z o.o., PHN SPV 7 Sp. z o.o., PHN SPV 11 Sp. z o.o. spółce PHN 3 Sp. z o.o. za kwotę 250 PLN.

Emisja akcji

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.

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 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. Walne Zgromadzenie na którym zostanie poddana pod głosowanie uchwała w sprawie odkupu oraz ogłoszona cena odkupu akcji ustalona przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez sąd nie zostało jeszcze zwołane.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 1 września 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Artur Lebieckiński
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 28 do 31 stanowią jego integralną część

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
PHN S.A.**

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A.**1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej**

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 36 lok. 30/27. 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	Udział w kapitale i w prawach głosu na 30 czerwca 2014	Udział w kapitale i w prawach głosu na 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.	97,68%	93,96%
INTRACO S.A.	PHN S.A.	95,36%	89,21%
BUDEXPO Sp. z o.o.	PHN S.A.	99,57%	99,10%
Dalmor S.A.	PHN S.A.	90,22%	86,94%
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	99,9996%	99,9996%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Agro-Man Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Port Okrzei Sp. z o.o.	Agro-Man Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Investon Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	70,18%	70,18%
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%
Dalmor Fishing LTD	Dalmor S.A.	99,00%	99,00%
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna	WHN S.A.	100,00%	100,00%

W I półroczu 2014 roku skład Grupy Kapitałowej zwiększył się o 2 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%

Ponadto Grupa posiada inwestycje w jednostce współzależnej, w której objęła 50% udziałów

Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.

W 3 kwartale 2014 roku PHN 3 Sp. z o.o. utworzyła spółkę PHN Property Management Sp. z o.o.

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 czerwca 2014 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 137 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 czerwca 2014 roku, Grupa posiadała:

- 100 nieruchomości generujących przychody z najmu,
- 44 nieruchomości z kategorii projekty inwestycyjne i bank ziemi.

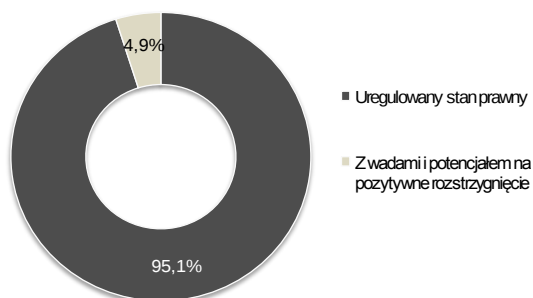
W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 roku Grupa zbyła 3 nieruchomości: w Zakopanem przy ul. Broniewskiego, w Warszawie przy ul. Willowej oraz w Łagowie. Ponadto Grupa podpisała 1 umowę przedwstępną sprzedaży, a po dniu 30 czerwca zbyła 2 kolejne nieruchomości.

Wartość godziwa portfela. Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosła 2 040,1 mln PLN. Z kolei wartość nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła 162,0 mln PLN. W przypadku dwóch nieruchomości o niejednorodnym statusie prawnym, Grupa dokonała podziału wartości godziwej i

przyporządkowała ją odpowiednio do reprezentowanej kategorii prawnej.

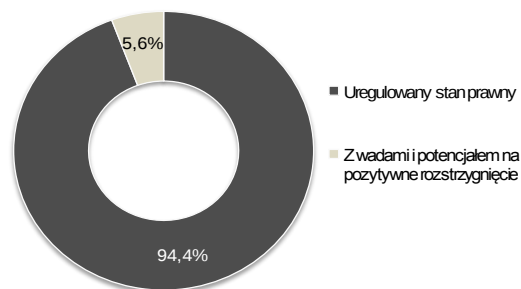
Strukturę według liczby nieruchomości oraz według wartości rynkowej dla portfela Grupy wraz z portfelem nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi i niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie (z wyłączeniem przedsięwzięcia JV) przedstawiają poniższe wykresy.

Struktura portfela według liczby nieruchomości
% całości



* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej
% całości



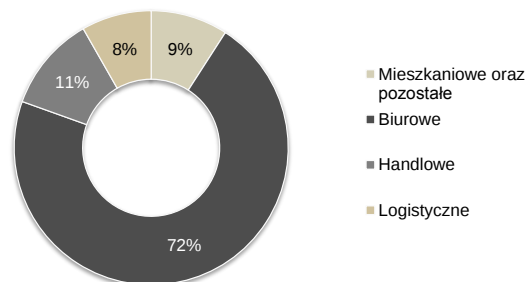
* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wartość godziwa nieruchomości generujących przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2014 roku wyniosła 1 491,4 mln PLN, z kolei wartość projektów inwestycyjnych oraz banku ziemi wyniosła 548,7 mln PLN. Wykres poniżej przedstawia strukturę nieruchomości generujących przychody z najmu według wartości.

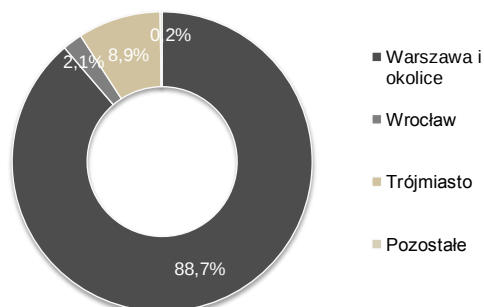
Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej
% całości



* 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

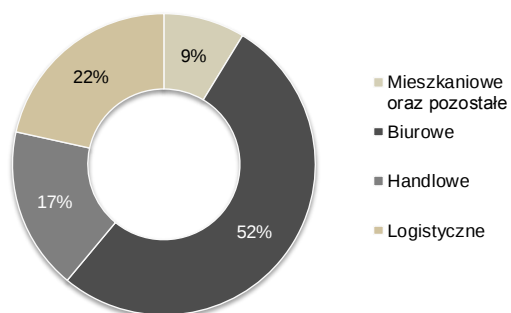


* pozycja nie obejmuje 23 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

GLA i wskaźnik pustostanów. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła prawie 303 tys. m².

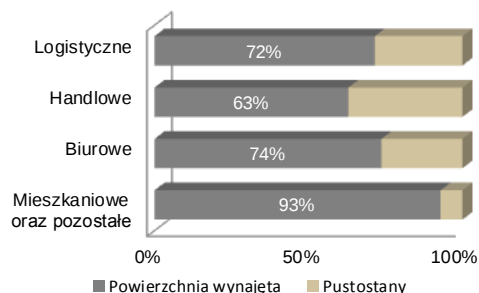
Wskaźnik pustostanów dla tego portfela nieruchomości Grupy wyniósł 26,2%. Poniższe wykresy prezentują strukturę GLA oraz wskaźniki powierzchni wynajętej dla nieruchomości generujących przychody z najmu.

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 czerwca 2014 roku 699 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, poszukując lepszych lokalizacji do prowadzenia swojej działalności lub planując 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.

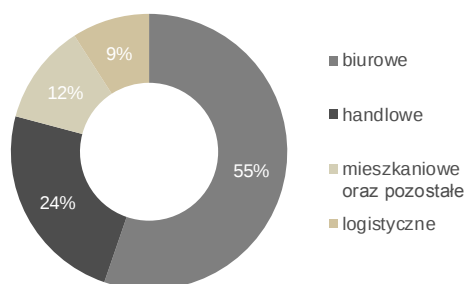
5. Najemcy

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 czerwca 2014 roku na jednego najemcę przypadało około 170 m² wynajętej powierzchni a ogólna

liczba najemców w I półroczu 2014 roku pozostawała na stabilnym poziomie.

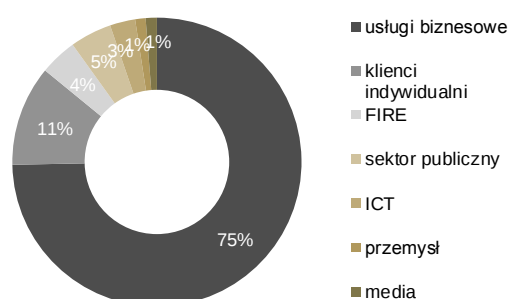
Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 58% obecnych umów jest zawartych na czas nieokreślony.

Struktura najemców według rodzaju wynajmowanej powierzchni
% łącznej liczby najemców *



* pozycja nie zawiera 22 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 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

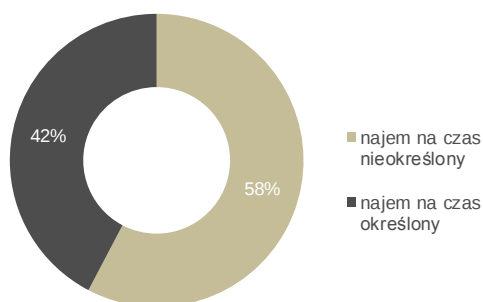
Na dzień 30 czerwca 2014 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez 1 300 najemców.

Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

Strukturę najemców według okresu umów najmu

Struktura najemców według okresu trwania umowy

% GLA *



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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

6. Sytuacja finansowa

W I półroczu 2014 roku rynek nieruchomości pozostawał 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. W okresie tym Grupa osiągnęła stabilizację przychodów z najmu.

Poprawę zanotowała EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych), która w porównaniu z ubiegłym kwartałem wzrosła o 0,8 mln PLN do sumy 5,4 mln PLN. W porównaniu do ubiegłego półrocza EBITDA wzrosła o 0,2 mln PLN.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

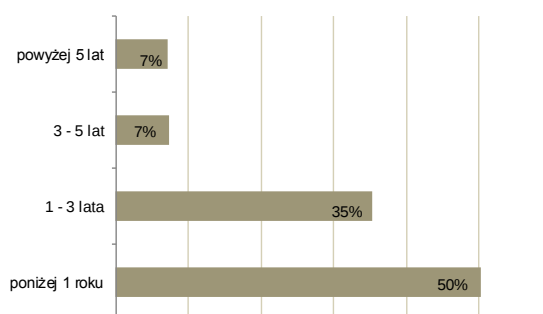
Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie zakończonym 30 czerwca 2014 roku ich wartość zwiększyła się o 2,1 mln PLN w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (19,7 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych i modernizacją nieruchomości (3,7 mln PLN);
- ✓ przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych uwolnionej powierzchni wykorzystywanej na własne

przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

Struktura najemców według okresu najmu

% umów zawartych na czas określony



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.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty prywatyzacji i restrukturyzacji Grupy), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) była wyższa o 1,6 mln PLN kw/kw oraz niższa o 1,9 mln PLN r/r.

W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 607 osób do 137 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 czerwca 2014 roku o 1,1 mln PLN kw/kw oraz o 6,0 mln PLN r/r.

potrzeby w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia (3,8 mln PLN),

- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Iwicka 1,3 oraz Rakowiecka 19 (łącznie 19 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ utraty ich wartości (6,1 mln PLN).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie zakończonym 30 czerwca 2014 roku o 4,4 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 (0,7 mln PLN)

Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w okresie zakończonym 30 czerwca 2014 roku spadły o 277,8 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (120,2 mln PLN) głównie w wyniku zwrotu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (155,1 mln PLN) oraz zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji wniesienia nieruchomości aportem do spółki zależnej (22,4 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich (9,7 mln PLN),
- ✓ spadku środków pieniężnych o 149 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

czerwca 2014 roku zmniejszyła się o 13,4 mln PLN, w efekcie:

- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (73,7 mln PLN),
- ✓ wypracowania zysku netto (12,7 mln PLN),
- ✓ przeznaczeniem kwoty 99,8 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy;

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 30 czerwca 2014 roku zmniejszył się w porównaniu z końcem 2013 roku o 20,1 mln PLN głównie w wyniku rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wyniku podniesienia wartości podatkowej nieruchomości o 10,1 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 169,9 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 (0,6 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

EBITDA na działalności kontynuowanej	2Q 2014	1Q 2014	2Q 2013
Przychody ze sprzedaży	38,7	39,8	41,5
Koszty działalności	(23,3)	(22,4)	(20,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,4	17,4	20,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,1)	(9,0)	(9,7)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,8</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów one-off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(8,3)</i>	<i>(8,8)</i>	<i>(9,6)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	6,3	8,4	11,1
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(4,4)	(1,6)	(25,6)
Pozostałe przychody	1,3	1,9	(9,3)
Pozostałe koszty	(2,6)	(6,1)	(9,0)
Wynik z działalności operacyjnej	0,6	2,6	(32,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	4,4	1,6	25,6
Amortyzacja	0,4	0,4	0,6
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	10,9
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	0,9
EBITDA	5,4	4,6	5,2
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	0,5
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,8	0,2	0,1
Koszty odpisów dla zwalnianych pracowników	0,8	0,0	2,3
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,0	0,8
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	0,6	0,0
Skorygowana EBITDA	7,0	5,4	8,9

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	2Q 2014	1Q 2014	2Q 2013
Przychody ze sprzedaży	30,0	31,1	33,8
Koszty działalności	(16,3)	(15,5)	(15,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,7	15,6	18,8
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,5)	(5,9)	(6,6)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów one-off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(5,9)</i>	<i>(5,9)</i>	<i>(6,6)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	7,2	9,7	12,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(4,4)	(1,6)	(25,6)
Pozostałe przychody	1,2	1,9	1,2
Pozostałe koszty	(2,5)	(6,0)	(8,9)
Wynik z działalności operacyjnej	1,5	4,0	(21,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	4,4	1,6	25,6
Amortyzacja	0,4	0,4	0,5
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	1,0
EBITDA	6,3	6,0	6,0
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,6	0,0	0,0
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,7	0,0	2,2
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,0	0,8
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,0	0,6	0,0
Skorygowana EBITDA	7,6	6,6	9,0

W wyniku nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów przychody grupy w 2 kwartale 2014 roku zmniejszyły się o 3%. Grupa wypracowała niższy wynik netto ze sprzedaży, który po korekcie o koszty typu one-off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy) w podstawowym segmencie najem maleje głównie w efekcie wyższych

kosztów związanych z opłatami za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sytuacja na rynku negatywnie wpływa na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań w związku z czym Grupa w 2Q 2014 roku dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,3 mln PLN netto, 1Q 2014: 2,5 mln PLN, 2Q 2013: 1,3 mln PLN.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2Q 2014	1Q 2014	2Q 2013
Przychody ze sprzedaży	8,6	8,7	7,5
Koszty działalności	(6,8)	(6,8)	(5,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,8	1,9	2,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(0,9)	(1,1)
<i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów one-off (prywatyzacja, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(0,9)</i>	<i>(0,9)</i>	<i>(1,1)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	0,9	1,0	0,9
Pozostałe przychody	0,1		(10,7)
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,9	0,9	(9,9)
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	10,9
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	(0,1)
EBITDA	0,9	0,9	1,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,0	0,0	0,5
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,1	0,0	0,1
Skorygowana EBITDA	1,0	0,9	1,6

Skorygowana EBITDA w segmencie działalności deweloperskiej w 2Q 2014 roku była nieco wyższa niż w pierwszym kwartale 2014 roku i osiągnęła poziom 1,0 mln PLN. Przychody w 2Q 2014 roku Grupa osiągnęła na poziomie z 1Q 2014 roku. Wyższe przychody w analizowanym okresie to przede wszystkim efekt realizacji ostatecznych umów przedsprzedanych lokali zawartych w okresach wcześniejszych (2Q 2014: 28 lokali, 1Q 2014: 28

lokali, 2Q 2013: 19 lokali. Grupa na dzień 30 czerwca 2014 roku posiadała 76 wybudowane lokale, w tym 26 lokali zakontraktowanych oraz 100 lokali w budowie.

W wyniku systematycznej poprawy tempa bieżącej sprzedaży lokali Grupa w 2 kwartale 2014 roku zawarła 27 przedwstępnych umów sprzedaży (1Q 2014: 25, 2Q 2013: 21).

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	2Q 2014	1Q 2014	2Q 2013
Przychody ze sprzedaży	0,1	0,0	0,2
Koszty działalności	(0,2)	(0,1)	(0,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)	0,0
EBITDA	(0,1)	(0,1)	0,0
Skorygowana EBITDA	(0,1)	(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	2Q 2014	1Q 2014	2Q 2013
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,7)	(2,2)	(2,0)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,7)	(2,2)	(2,0)
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,2
Wynik z działalności operacyjnej	(1,7)	(2,2)	(1,8)
EBITDA	(1,7)	(2,2)	(1,8)
Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)	0,2	0,2	0,1
Skorygowana EBITDA	(1,5)	(2,0)	(1,7)

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 2Q 2014 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 26,4 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 7,0 mln PLN,
- ✓ poniesienia 0,8 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem prywatyzacji oraz restrukturyzacją i reorganizacją,
- ✓ zapłaty 22,4 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi do rozliczenia w następnych okresach,
- ✓ zapłaty 6,5 mln PLN do depozytu sądowego kwoty zabezpieczającej roszczenia najemcy która została Grupie zwrócona w 3 kwartale 2014 roku,
- ✓ zapłaty 6,5 mln PLN roszczenia najemcy z lat ubiegłych,
- ✓ 3,1 mln PLN z tytułu nabycia akcji własnych, które następnie zostały wydane Skarbowi Państwa,
- ✓ zapłaty 1,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ 4,4 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze zwiększenia salda zobowiązań oraz zmniejszenia salda należności,

- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,7 mln PLN,
- ✓ 0,6 mln PLN w wyniku zmniejszenia pozostałych kapitałów obrotowych.

Dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2Q 2014 roku w kwocie 0,7 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 16,7 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 1,0 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 15,7 mln PLN a także wpływem z dywidendy od jednostki współzależnej w kwocie 0,6 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 2Q 2014 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 100,0 mln PLN w wyniku wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 99,8 mln PLN oraz 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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

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.

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.

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2014	30 czerwca 2013
Wynik netto segmentu najem*	16,7	(14,0)
Korekty	4,8	25,9
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	6,0	31,0
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	0,0	1,0
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(1,2)	(6,1)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	21,5	11,9
Korekty	(10,2)	1,5
<i>Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i>	0,6	0,4
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,7	3,2
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości</i>	0,0	0,8
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	0,6	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(2,0)	(3,1)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,0	(0,2)
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	(10,1)	0,4
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	11,3	13,4

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w I półroczu 2014: 5,5 mln PLN, I półrocze 2013: -19,3 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej w pierwszym półroczu 2014: 1,1 mln PLN, I półroczu 2013: 2,1 mln PLN, podatku dochodowego w I

półroczu 2014: 9,7 mln PLN, I półroczu 2013: 2,9 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych w I półroczu 2014: 0,4 mln PLN, I półroczu 2013: 0,3 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	1 930,0	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(530,0)	(507,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 400,0	1 420,4
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	58,6	72,1
Korekty	0,2	(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 nie zaliczanych do aktywów</i>	(1,2)	(8,0)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,4	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	0,9	1,6
Wynik z najmu według EPRA	58,8	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3%)	42,0	42,6
EPRA NIY	4,1%	4,5%

*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich dwukrotności na podstawie danych za I półrocze 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 czerwca 2014	31 grudnia 2013
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 848,3	1 861,7
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	71,4	82,7
EPRA NAV	1 919,7	1 944,4
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	13,8	14,5
EPRA NNNAV	1 933,5	1 958,9

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa kontynuuje prace budowlane związane z realizacją budynku biurowego, zlokalizowanym przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB o szacowanej powierzchni GLA 27 000 m². W pierwszym półroczu 2014 roku prowadzone były prace fundamentowe. W 3 kwartale 2014 roku Grupa pozyskała finansowanie w formie kredytu bankowego opisanego w nocie 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. Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości.

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.

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, co będzie miało miejsce na działkach należących do PHN SPV 4 Sp. z o.o. Strony są w trakcie negocjacji dokumentacji transakcyjnej.

Spółka Dalmor S. A. zakończyła negocjacje z jedną z wiodących firm deweloperskich w Polsce prowadzących

działalność na rynkach lokalnych tj. ze spółką mLocum S.A. (dawniej BRE.locum S.A.). W wyniku zakończonych negocjacji zawarta zostanie umowa, której przedmiotem będzie realizacja pierwszego etapu inwestycji Port Rybacki w Gdyni, polegającego na wybudowaniu 6 budynków mieszkalnych na nieruchomości należącej do spółki Dalmor S.A. Umowa podpisana zostanie po uzyskaniu przez obie strony stosownych zgód korporacyjnych.

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. Prowadzone były dalsze prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie, w Lućmierzu, na łódzkiej Retkini oraz w Parzniewie, dzięki którym możliwe będzie zintensyfikowanie rozmów z potencjalnymi partnerami i klientami.

Trwają prace koncepcyjne i analityczne dla projektów Bartycka, Stawki i Wilanowska.

W maju 2014 roku spółka z Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. – PHN SPV 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisała list intencyjny ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej. Zamiarem Stron wyrażonym w treści listu intencyjnego jest możliwość nawiązania potencjalnej współpracy w zakresie realizacji inwestycji w Warszawie Lewandowie. List intencyjny określa wstępne warunki oraz zasady współpracy przy procesach planowania i realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na wybudowaniu w ramach wspólnej spółki celowej (SPV) powierzchni wystawienniczo-magazynowej na działce o powierzchni ok. 40 tys. m² należącej do PHN SPV 7 Sp. z o.o., a następnie długoterminowym wynajęciu wybudowanego obiektu przez SPV na rzecz partnera.

Ponadto w pierwszym półroczu 2014 roku zakończona została procedura wyboru pracowni architektonicznej 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 użytkowanie. 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.

W maju 2014 roku Grupa Kapitałowa PHN S.A. dokonała również wyboru wykonawcy analizy chłonności terenu nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie. Wykonanie przedmiotowej analizy ma na celu rozpoznanie optymalnych możliwości inwestycyjnych na terenie inwestycji BARTYCKA RETAIL HUB, zgodnych z obowiązującymi postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 6M 2014 roku oraz 6M 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 6M 2014 roku oraz 6M 2013 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6M 2014 roku od osób zarządzających, nadzorujących oraz ich bliskich Grupa osiągnęła przychód w kwocie 39 tys. PLN oraz nabyła usługi w kwocie 55 tys. PLN

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

Na dzień 30 czerwca 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 uczestniczy 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.

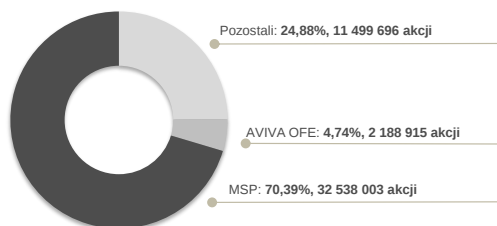
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

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

Struktura akcjonariatu *

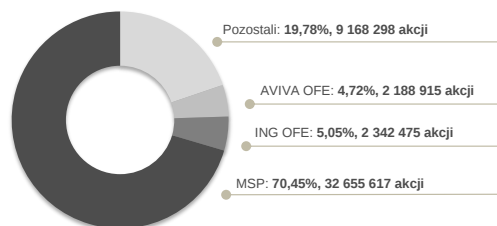
na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego



* 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.

Struktura akcjonariatu *

na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego



* 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

Informacje na wykresach 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.

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 26 sierpnia 2014 roku. W okresie od dnia 9 maja 2014 roku do dnia 26 sierpnia 2014 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. w posiadaniu Pana Rafała

Krzemienia zwiększyła się o 4 154 sztuk, liczba akcji Spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. zmniejszyła się o 4 604 sztuk. Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 26 sierpnia 2014 roku nie posiadały akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

11.4. Informacja o udzielonych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne poręczeniach kredytów lub udzielonych gwarancjach – jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie wartość poręczenia lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki

W okresie 6M 2014 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie wartość

poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Jednostki Dominującej.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

11.6. 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,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

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

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

Niniejszy raport półroczny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 1 września 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Artur Lebiedziński
Prezes Zarządu