

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANY RAPORT
ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	I półrocze 2013 narastająco	I półrocze 2012 narastająco	I półrocze 2013 narastająco	I półrocze 2012 narastająco
I. Przychody operacyjne	95,5	105,0	22 662,6	24 916,9
II. Strata z działalności operacyjnej	(22,9)	(127,6)	(5 434,3)	(30 280,0)
III. Strata brutto z działalności kontynuowanej	(20,3)	(125,6)	(4 817,3)	(29 805,4)
IV. Strata netto	(17,6)	(95,0)	(4 176,6)	(22 543,9)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1,0	(32,7)	237,3	(7 759,8)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6,4)	11,6	(1 518,7)	2 752,7
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,2)	(0,3)	(47,5)	(71,2)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(5,6)	(21,4)	(1 328,9)	(5 078,3)
	w mln PLN		w tys. EURO	
	Stan na 30 czerwca 2013	Stan na 31 grudnia 2012	Stan na 30 czerwca 2013	Stan na 31 grudnia 2012
IX. Aktywa, razem	2 254,8	2 297,6	520 835,3	530 721,6
X. Zobowiązania długoterminowe	317,8	328,1	73 408,5	75 787,7
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	68,9	83,8	15 915,2	19 356,9
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 694,2	1 710,5	391 342,5	395 107,6
XIII. Kapitał zakładowy	43,4	43,4	10 021,3	10 021,3
XIV. Liczba akcji (w szt.)	43 384 003	43 384 003	43 384 003	43 384 003
XV. Strata na jedną akcję zwykłą z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	(0,38)	(2,01)	(0,09)	(0,48)
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	39,05	39,43	9,02	9,11

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	I półrocze 2013 narastająco	I półrocze 2012 narastająco	I półrocze 2013 narastająco	I półrocze 2012 narastająco
I. Przychody operacyjne	2,6	0,0	617,0	0,0
II. Strata z działalności operacyjnej	(16,5)	(87,4)	(3 915,5)	(20 740,4)
III. Strata brutto	(16,8)	(87,5)	(3 986,7)	(20 764,1)
IV. Strata netto	(16,7)	(86,2)	(3 963,0)	(20 455,6)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5,0)	(7,2)	(1 186,5)	(1 708,6)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5,4	8,1	1 281,4	1 922,2
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	0,4	0,9	94,9	213,6
	w mln PLN		w tys. EURO	
	Stan na 30 czerwca 2013	Stan na 31 grudnia 2012	Stan na 30 czerwca 2013	Stan na 31 grudnia 2012
IX. Aktywa, razem	1 709,5	1 722,7	394 876,7	397 925,7
X. Zobowiązania długoterminowe	15,2	7,4	3 511,0	1 709,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1,2	5,5	277,2	1 270,4
XII. Kapitał własny	1 693,1	1 709,8	391 088,4	394 945,9
XIII. Kapitał zakładowy	43,4	43,4	10 021,3	10 021,3
XIV. Liczba akcji (w szt.)	43 384 003	43 384 003	43 384 003	43 384 003
XV. Strata na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	(0,39)	(1,99)	(0,09)	(0,47)
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	39,03	39,41	9,01	9,10

Powyższe dane finansowe za I półrocze 2013 roku i 2012 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2013 roku - 4,3292 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 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku - 4,2140 PLN/EUR

Spis treści

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
2.2 Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF	12
2.3 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	12
2.4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	13
3. Sezonowość działalności	13
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
5. Nieruchomości inwestycyjne	16
6. Rzeczowe aktywa trwałe	16
7. Wartości niematerialne	17
8. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)	17
9. Zapasy związane z działalnością deweloperską	17
10. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	17
11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	18
12. Działalność zaniechana	19
13. Rezerwy	19
14. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	20
15. Przychody z działalności operacyjnej	20
16. Koszty działalności operacyjnej	21
17. Koszty według rodzaju	21
18. Przychody i koszty finansowe	22
19. Pozycje warunkowe	22
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi i transakcje z pracownikami	23
21. Pozostałe informacje	23
22. Zdarzenia po dniu bilansowym	24
B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	26
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	27
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	29

1.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	29
1.1	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	29
1.2	Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF	29
1.3	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	29
1.4	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	30
2.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	30
3.	Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	30
4.	Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	30
5.	Zadłużenie długo i krótkoterminowe.....	31
6.	Przychody i koszty z działalności operacyjnej	31
7.	Pokrycie straty Spółki za 2012 rok	31
8.	Zobowiązania warunkowe.....	31
9.	Zdarzenia po dniu bilansowym	31
C.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.....	33
1.	Sytuacja ekonomiczna w Polsce.....	33
2.	Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej	33
3.	Struktura Grupy Kapitałowej	34
4.	Działalność Grupy Kapitałowej.....	34
5.	Najemcy	35
6.	Sytuacja finansowa.....	36
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	36
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	37
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	39
6.4.	Wskaźniki według EPRA	39
7.	Działalność operacyjna.....	41
8.	Informacje o podmiotach powiązanych	41
8.1.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe	41
8.2.	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	41
9.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji	41
10.	Pozostałe informacje	41
10.1.	Dywidendy.....	41
10.2.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	42
10.3.	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	42
10.4.	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	42
10.5.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	42
10.6.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy	43

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
PHN S.A.**

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2013 roku****AKTYWA**

	Nota	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	1 906,3	1 911,5
Rzeczowe aktywa trwałe	6	31,8	50,8
Wartości niematerialne	7	0,4	0,5
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	8	18,2	17,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,2	0,1
Pozostałe aktywa trwałe		0,6	0,1
Aktywa trwałe razem		1 957,5	1 980,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	9	67,0	84,3
Zapasy pozostałe		0,0	0,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	10	29,6	26,9
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,8	1,6
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	4,7	4,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	168,3	173,9
Aktywa obrotowe razem		270,4	291,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		26,9	25,1
AKTYWA RAZEM		2 254,8	2 297,6

 Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

 Rafał Krzemień
Członek Zarządu

 Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

 Paweł Laskowski - Fabisiwicz
Wiceprezes Zarządu

 Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2013 roku****PASYWA**

	Nota	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Kapitały			
Kapitał podstawowy		43,4	43,4
Kapitał zapasowy		1 665,1	2 237,6
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Zyski zatrzymane		(17,5)	(573,7)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 694,2	1 710,5
Udziały niekontrolujące		173,9	175,2
Kapitał własny ogółem		1 868,1	1 885,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	10	1,3	1,5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		253,0	259,9
Rezerwy długoterminowe	13	56,7	58,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	6,8	8,1
Zobowiązania długoterminowe razem		317,8	328,1
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	24,3	37,0
Krótkoterminowe zadłużenie	10	0,5	0,5
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		4,6	16,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	13	39,4	30,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem		68,9	83,8
PASYWA RAZEM		2 254,8	2 297,6

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 24 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

		6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	Nota	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu		68,2	69,9	33,8	35,2
Koszty utrzymania nieruchomości		(30,8)	(37,3)	(15,0)	(15,9)
Wynik z najmu		37,4	32,6	18,8	19,3
Przychody z działalności deweloperskiej		23,7	28,0	7,5	15,8
Koszty działalności deweloperskiej	16	(19,2)	(24,6)	(5,5)	(9,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		4,5	3,4	2,0	6,1
Przychody z pozostałej działalności	15	0,3	3,0	0,2	1,1
Koszty pozostałej działalności	16	(0,3)	(4,5)	(0,2)	(1,5)
Wynik z pozostałej działalności		0,0	(1,5)	0,0	(0,4)
Koszty administracyjne		(22,9)	(30,1)	(9,7)	(16,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(31,0)	(120,2)	(25,6)	(61,8)
Pozostałe przychody	15	3,3	4,1	(9,3)	2,3
Pozostałe koszty	16	(14,2)	(15,9)	(9,0)	(12,9)
Strata z działalności operacyjnej		(22,9)	(127,6)	(32,8)	(63,7)
Przychody finansowe	18	3,4	4,9	1,5	2,9
Koszty finansowe	18	(1,1)	(3,2)	(0,8)	(1,1)
Strata netto z działalności finansowej		2,3	1,7	0,7	1,8
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	8	0,3	0,3	0,3	0,4
Strata przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(20,3)	(125,6)	(31,8)	(61,5)
Podatek dochodowy	14	2,8	28,6	6,4	16,4
Strata netto z działalności kontynuowanej		(17,5)	(97,0)	(25,4)	(45,1)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	12	(0,1)	2,0	(0,0)	0,0
Strata netto roku obrotowego		(17,6)	(95,0)	(25,4)	(45,1)
Pozostałe całkowite dochody:					
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych		0,0	1,3	0,0	(0,0)
Pozostałe całkowite dochody		0,0	1,3	0,0	(0,0)
Całkowite dochody ogółem		(17,6)	(93,7)	(25,4)	(45,1)
Strata netto przypadająca:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(16,3)	(87,2)	(23,1)	(41,2)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(1,3)	(7,8)	(2,3)	(3,9)
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(16,3)	(85,9)	(23,1)	(41,2)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(1,3)	(7,8)	(2,3)	(3,9)
Strata netto na jedną akcję					
podstawowa i rozwodniona ze straty netto przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej		(0,38 zł)	(2,01 zł)	(0,53 zł)	(0,95 zł)
Strata netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej					
podstawowa i rozwodniona ze straty netto przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej		(0,38 zł)	(2,05 zł)	(0,53 zł)	(0,95 zł)

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowychRafał Krzemień
Członek ZarząduSławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek ZarząduPaweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes ZarząduGrzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 24 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku**

	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Stan na 1 stycznia 2012 roku	43,4	2 237,6	1,0	(402,9)	1 879,1	190,2	2 069,3
Strata netto za okres				(87,2)	(87,2)	(7,8)	(95,0)
Pozostałe całkowite dochody - przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych			1,3		1,3		1,3
Całkowite dochody ogółem za okres			1,3	(87,2)	(85,9)	(7,8)	(93,7)
Stan na 30 czerwca 2012 roku	43,4	2 237,6	2,3	(490,1)	1 793,2	182,4	1 975,6
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
Stan na 30 czerwca 2013 roku	43,4	1 665,1	3,2	(17,5)	1 694,2	173,9	1 868,1

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 24 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Strata przed opodatkowaniem	(20,4)	(122,8)	(31,8)	(61,5)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	21,4	90,1	41,5	46,6
Amortyzacja	1,2	1,4	0,6	0,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	31,0	120,2	25,6	61,8
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	11 0,8	(2,5)	11,4	0,7
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,4)
Różnice kursowe netto	0,0	0,0	0,0	(0,1)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(3,1)	(3,8)	(1,3)	(2,0)
Zmiana kapitału obrotowego	11 (4,9)	(22,6)	7,4	(13,6)
Podatek dochodowy zapłacony	(3,3)	(2,3)	(1,9)	(0,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1,0	(32,7)	9,7	(14,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	3,6	16,1	1,8	2,2
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	0,1	0,2	0,1	0,2
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,3	12,1	0,3	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej	3,2	3,8	1,4	2,0
Wypływy razem	(10,0)	(4,5)	(5,4)	(2,5)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(9,9)	(4,0)	(5,3)	(2,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,5)	(0,1)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6,4)	11,6	(3,6)	(0,3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wypływy razem	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,2)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	(0,2)	(0,0)	(0,1)
Koszty finansowania	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	(0,2)	(0,3)	(0,1)	(0,2)
Przepływy pieniężne netto	(5,6)	(21,4)	6,0	(15,4)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(5,6)	(21,4)	6,0	(15,3)
Różnice kursowe	0,0	0,0	0,0	0,1
Środki pieniężne na początek okresu	173,9	178,6	162,3	172,5
Środki pieniężne na koniec okresu	168,3	157,2	168,3	157,2

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowychRafał Krzemień
Członek ZarząduSławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek ZarząduPaweł Laskowski - Fabisiwicz
Wiceprezes ZarząduGrzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 24 stanowią jego integralną część

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**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.

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

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

Podstawowa działalność Grupy skupia się wokół następujących obszarów:

Podmiot	Jednostka dominująca	Udział w kapitale i w prawach głosu	Przedmiot działalności
Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca		Spółka prowadzi działalność firmy centralnej (head offices) (PKD 70.10.Z)	
Jednostki zależne			
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	91,18%	Wynajem posiadanej powierzchni biurowej, handlowej i innej
INTRACO S.A.	PHN S.A.	85,00%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami
BUDEXPO Sp. z o.o.	PHN S.A.	98,65%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami
Dalmor S.A.	PHN S.A.	86,94%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, dystrybucja i przesyłanie energii elektrycznej i ciepłej
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami
PHN Foksal Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	WHN S.A.	100,00%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych
Agroman Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie, Pruszkowie i Wrocławiu
Port Okrzei Sp. z o.o.	Agroman Sp. z o.o.	100,00%	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie
Investon Sp. z o. o.	WHN S.A.	100,00%	Wynajem posiadanej powierzchni hotelowej
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	Spółka celowa. Na datę niniejszego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.
Polski Holding Nieruchomości S.A. Sp. Komandytowo - Akcyjna	WHN S.A.	100,00%	Spółka celowa. Na datę niniejszego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	Spółka celowa. Na datę niniejszego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	Połowy dalekomorskie
Dalmor Fishing	Dalmor S.A.	99,00%	Czarter statków, nabór załóg

W I półroczu 2013 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości.

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

Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, działalność w zakresie projektowania budowlanego, roboty budowlane, działalność deweloperska, realizacja projektów budowlanych
------------------------------------	--

2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia 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 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku i dnia 30 czerwca 2012 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.

2.2 Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 2.2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 rok, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd

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 Ernst & Young Audit Sp. z o.o. został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

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

2.3 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.

2.4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad

rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 3.3 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

3. Sezonowość działalności

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

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej i handlowej
- ✓ działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
- ✓ działalność połowowa (działalność zaniechana) – realizowana przez DKP Dalmor S.A. (obecnie w likwidacji).

Działalność realizowana w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce, za wyjątkiem zaniechanej działalności połowowej, która była

wykonywana poza granicami kraju. Pozostała działalność obejmuje pozostałe przychody i koszty, w tym w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności, które na datę sprawozdania nie są już kontynuowane przez Grupę – m.in. 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 30 czerwca 2013 r. i na dzień 30 czerwca 2013 r. (niebadane)

	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	2 173,0	74,1	0,1	4,2	3,4	2 254,8
Zobowiązania segmentu	355,0	29,4	0,6	0,5	1,2	386,7
Nakłady inwestycyjne	10,8					10,8
Amortyzacja	1,0	0,2				1,2

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,4 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarialnych 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, odpisy 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, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,2 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2012 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	69,9	28,0	2,9	3,0		103,8
Koszty działalności	(37,3)	(24,6)	(3,2)	(4,5)		(69,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	32,6	3,4	(0,3)	(1,5)		34,2
Koszty administracyjne	(17,1)	(4,9)	(0,4)	(0,9)	(7,2)	(30,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(120,2)					(120,2)
Pozostałe przychody	3,7	0,1	4,0	0,3		8,1
Pozostałe koszty	(12,1)	(2,0)		(1,8)		(15,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(113,1)	(3,4)	3,3	(3,9)	(7,2)	(124,3)
Przychody finansowe					4,9	4,9
Koszty finansowe					(3,7)	(3,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,3	0,3
Podatek dochodowy					27,8	27,8
Wynik segmentu	(113,1)	(3,4)	3,3	(3,9)	22,1	(95,0)
Aktywa segmentu	2 193,9	95,8	0,5	4,2	3,2	2 297,6
Zobowiązania segmentu	365,1	42,3	0,6	0,5	3,4	411,9
Nakłady inwestycyjne	5,9					5,9
Amortyzacja	1,0	0,3			0,1	1,4

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem dotacje do gruntów rolnych w kwocie 0,9 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,7 mln PLN, rozwiązanie rezerw w kwocie 1,5 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 4,3 mln PLN, rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 4,9 mln PLN, aktualizację wartości

nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,8 mln PLN, koszt własny dopłat do gruntów rolnych w kwocie 0,3 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,6 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 1,1 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,4 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 0,2 mln PLN; w segmencie pozostała działalność odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,5 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		(0,0)		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)			(0,0)	(9,0)
Wynik z działalności operacyjnej	(21,1)	(9,9)		(0,0)	(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)		(0,0)	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 0,3 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 1,0 mln PLN, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym w kwocie 0,8 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,1 mln PLN.

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	35,2	15,8		1,1		52,1
Koszty działalności	(15,9)	(9,7)	(0,1)	(1,5)		(27,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	19,3	6,1	(0,1)	(0,4)		24,9
Koszty administracyjne	(9,3)	(2,1)	(0,1)	(0,5)	(4,4)	(16,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(61,8)					(61,8)
Pozostałe przychody	1,9	0,1		0,3		2,3
Pozostałe koszty	(9,6)	(1,5)		(1,8)		(12,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(59,5)	2,6	(0,2)	(2,4)	(4,4)	(63,9)
Przychody finansowe					2,9	2,9
Koszty finansowe					(0,9)	(0,9)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,4	0,4
Podatek dochodowy					16,4	16,4
Wynik segmentu	(59,5)	2,6	(0,2)	(2,4)	14,4	(45,1)
Nakłady inwestycyjne	4,4					4,4
Amortyzacja	0,4	0,1			0,1	0,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 0,3 mln PLN, rozwiązanie rezerw w kwocie 1,2 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 4,3 mln PLN, rezerwę na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 3,0 mln PLN, aktualizację wartości

nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,5 mln PLN, koszt własny dopłat do gruntów rolnych w kwocie 0,1 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,6 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach

trwałych w kwocie 0,6 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,4 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 0,2 mln PLN; w segmencie pozostała działalność odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,5 mln PLN.

*Pozostała działalność obejmuje sumę działalności operacyjnych, które odrębnie nie spełniają kryteriów segmentów raportowych. Działalność zaniechana została szczegółowo omówiona w notcie 12.

5. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Stan na dzień 01 stycznia	1 911,5	2 068,1
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	10,8	5,6
Wniesienie aportu do spółki współzależnej	0,0	(17,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,0)	(120,2)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(13,8)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	16,8	57,8
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(1,8)	0,0
Stan na koniec okresu	1 906,3	1 979,7

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	6 miesięcy zakończonych	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	68,2	69,9
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(30,8)	(37,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,0)	(120,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>0,0</i>	<i>13,8</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>0,0</i>	<i>(13,8)</i>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	6,4	(87,6)

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w I półroczu 2013 roku dotyczą nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (głównie: Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka) w kwocie 7,3 mln PLN oraz modernizacji nieruchomości w kwocie 3,5 mln PLN, w I półroczu 2012 roku dotyczą modernizacji nieruchomości w kwocie 5,6 mln PLN.

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

W I kwartale 2012 roku wydano nieruchomość gruntową za uzgodnioną kwotę 13,8 mln PLN. Zapłatę za nieruchomość otrzymano w latach wcześniejszych.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 1,2 mln PLN, w okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku 1,4 mln PLN. Na podstawie przeprowadzonej analizy wartości rzeczowych aktywów trwałych stwierdzono w okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku utratę ich wartości w kwocie 1,1 mln PLN, w okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku w kwocie 1,9 mln PLN. Odpis z tytułu utraty wartości został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów. W okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości

0,1 mln PLN, w okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku o wartości 2,2 mln PLN (w tym leasingowana flota samochodowa 1,9 mln PLN). W związku z ograniczeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia dokonano w okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 16,8 mln PLN do nieruchomości inwestycyjnych. Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosi 28,2 mln PLN.

7. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 6 miesięcy 2013 roku i 2012 roku.

8. 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.

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2013 roku (niebadane)	30 czerwca 2012 roku (niebadane)
Stan na początek okresu obrotowego	17,9	0,0
Nabycia	0,0	17,8
Udział w zyskach	0,3	0,3
Stan na koniec okresu obrotowego	18,2	18,1

Spółka Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2013 roku i na dzień 30 czerwca 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk netto	Udział w zysku Grupy
Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	36,6	36,2	0,4	0,7	0,5	0,3

9. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Zapasy związane z działalnością deweloperską		
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Grunty	13,4	14,1
Produkcja w toku	10,5	59,3
Wyroby gotowe	43,1	12,9
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	67,0	86,3

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego

	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Stan na początek okresu	84,3	80,8
Nakłady na budowę	1,9	23,1
Zbycie	(17,3)	(17,6)
Odpisy aktualizujące wartość	(1,9)	0,0
Stan na koniec okresu	67,0	86,3

10. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
30 czerwca 2013 (niebadane)			
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	12,0	0,0	12,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	168,3	0,0	168,3
Aktywa finansowe zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	4,7	4,7
Razem	180,3	4,7	185,0

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
31 grudnia 2012 (zbadane)			
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13,3	0,0	13,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	173,9	0,0	173,9
Aktywa finansowe zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	4,7	4,7
Razem	187,2	4,7	191,9

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2013 roku i na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku obejmują obligacje Skarbu Państwa.

Grupa stosuje metody wyceny do wartości godziwej instrumentów finansowych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej według poniższej hierarchii:

- ✓ instrumenty finansowe wyceniane wprost przez notowania na aktywnym rynku,
- ✓ instrumenty finansowe wyceniane przez obserwowane bieżące transakcje rynkowe dotyczące zbliżonych instrumentów finansowych,
- ✓ instrumenty finansowe wyceniane za pomocą określonych technik wyceny ze względu na brak aktywnego rynku.

Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wyceniane są przez notowania na aktywnym rynku.

W należnościach handlowych oraz pozostałych aktywach zaprezentowano należności handlowe oraz pozostałe aktywa według sprawozdania z sytuacji finansowej z wyłączeniem przedpłat: na dzień 30 czerwca 2013 roku – 9,3 mln PLN, głównie opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 5,9 mln PLN; na dzień 31 grudnia 2012 roku – 3,2 mln PLN oraz należności publicznoprawnych: na dzień 30 czerwca 2013 roku 8,3 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2012 roku 10,4 mln PLN.

Zobowiązania wg wartości zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania wg sprawozdania z sytuacji finansowej	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Leasingi	1,8	2,0
Depozyty najemców	11,0	12,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców	17,7	23,5
Razem	30,5	37,5

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

	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	6,1	4,4
Krótkoterminowe depozyty bankowe	162,2	169,5
Środki pieniężne razem	168,3	173,9

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 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	1,9	0,9	1,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,1	0,0	(0,1)	0,0
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	10,9	0,0
Wynik na zbyciu statku - działalność zaniechana	0,0	(3,9)	0,0	0,0
Zyski z wyceny aktywów finansowych	0,0	(0,4)	0,0	(0,3)
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	(0,3)	(0,1)	(0,3)	(0,1)
Razem	0,8	(2,5)	11,4	0,7

Zmiana kapitału obrotowego	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Zmiana stanu rezerw	7,2	(0,9)	6,0	4,1
Zmiana stanu zapasów	17,5	(3,3)	3,9	(4,6)
Zmiana stanu należności	(2,8)	(9,2)	5,2	(0,6)
Zmiana stanu zobowiązań	(26,3)	(9,2)	(7,7)	(12,5)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,5)	0,0	0,0	0,0
Razem	(4,9)	(22,6)	7,4	(13,6)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Należności				
Bilansowa zmiana stanu należności	(2,7)	(9,0)	5,3	(14,5)
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(0,1)	(0,2)	(0,1)	1,3
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(2,8)	(9,2)	5,2	(13,2)
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Zobowiązania				
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(25,4)	(23,0)	(7,2)	(12,5)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(0,9)	13,8	(0,5)	0,0
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(26,3)	(9,2)	(7,7)	(12,5)
	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Zapasy				
Bilansowa zmiana stanu zapasów	17,5	(2,2)	(7,0)	(4,6)
Zmiana stanu zapasów ujętych w sprawozdaniu za 2011 rok jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,0	(1,1)	0,0	0,0
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	17,5	(3,3)	(7,0)	(4,6)

12. Działalność zaniechana

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przychody ze sprzedaży	0,0	2,9	0,0	0,0
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	0,0	(3,2)	0,0	(0,1)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,4)	(0,0)	(0,1)
Pozostałe przychody	0,0	4,0	0,0	0,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0	0,0	0,0
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	(0,1)	3,3	(0,0)	(0,2)
Koszty finansowe	0,0	(0,5)	0,0	0,2
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(0,1)	2,8	(0,0)	0,0
Podatek dochodowy	0,0	(0,8)	0,0	0,0
Zysk / (strata) netto	(0,1)	2,0	(0,0)	0,0

W I półroczu 2012 roku Spółka DKP zbyła ostatni statek. Wynik na sprzedaży w kwocie 3,9 mln został ujęty w pozycji „pozostałe przychody”.

13. Rezerwy

Tytuł rezerwy	30 czerwca 2013			31 grudnia 2012		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	55,7	54,8	0,9	52,0	51,3	0,7
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	25,1	0,0	25,1	24,1	0,0	24,1
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,9	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0
Odprawy dla zwalnianych pracowników	2,1	0,0	2,1	2,7	0,0	2,7
Świadczenia pracownicze	2,1	1,9	0,2	2,7	2,4	0,3
Pozostałe	7,2	0,0	7,2	7,4	4,9	2,5
Razem	96,1	56,7	39,4	88,9	58,6	30,3

W związku z posiadaniem przez Grupę nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym oraz stwierdzeniem zaistnienia ryzyka wystąpienia przez aktualnego właściciela z wezwaniem do zapłaty za bezumowne korzystanie z nich, Grupa oszacowała rezerwę dla tych nieruchomości, których perspektywę pozytywnego uregulowania statusu prawnego dla Grupy ocenia jako pozytywną w kwocie 1,0 mln PLN a dla tych nieruchomości, których perspektywę pozytywnego uregulowania statusu prawnego ocenia jako negatywną oszacowała rezerwę w kwocie 0,5 mln PLN oraz wyodrębniła z rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 2,4 mln PLN.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 24 stanowią jego integralną część

14. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	(4,2)	(4,3)	(0,6)	(1,3)
Podatek odroczony	7,0	32,9	7,0	17,7
Podatek dochodowy	2,8	28,6	6,4	16,4

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Strata brutto	(20,3)	(125,6)	(31,8)	(61,5)
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	3,9	23,9	6,1	11,7
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,1	0,1	0,1
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Wynik spółek osobowych	0,2	0,0	0,8	0,0
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	(0,5)	0,0	(0,1)	0,0
Inne koszty, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	(0,3)	0,0	0,0	0,0
Wniesienie aportu do spółki zależnej	(0,4)	4,7	(0,4)	4,7
Podatek dochodowy	2,8	28,6	6,4	16,4

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.

15. Przychody z działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Analiza przychodu wg kategorii:				
Przychody z najmu	68,2	69,9	33,8	35,2
Przychody z działalności deweloperskiej	23,7	28,0	7,5	15,8
Przychody z pozostałych działalności:	0,3	3,0	0,2	1,1
Działalność hotelowa	0,2	0,5	0,2	0,2
Zarządzanie nieruchomościami	0,1	0,4	0,0	0,1
Sprzedaż książek	0,0	0,2	0,0	0,0
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	1,4	0,0	0,6
Pozostałe	0,0	0,5	0,0	0,2
Przychody z działalności operacyjnej	92,2	100,9	41,5	52,1

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Pozostałe przychody				
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,3	0,1	0,2	0,1
Dotacje do gruntów rolnych	0,0	0,9	0,0	0,0
Odszkodowania	0,3	0,0	0,2	0,0
Aktualizacja wartości należności	1,6	0,7	0,8	0,3
Rozwiązane rezerwy	0,8	1,8	0,2	1,5
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	(10,9)	0,0
Pozostałe	0,3	0,6	0,2	0,4
Pozostałe przychody razem	3,3	4,1	(9,3)	2,3

16. Koszty działalności operacyjnej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Koszty działalności podstawowej				
Koszty utrzymania nieruchomości	30,8	37,3	15,0	15,9
Koszty z działalności deweloperskiej	19,2	24,6	5,5	9,7
Koszty pozostałej działalności	0,3	4,5	0,2	1,5
Działalność hotelowa	0,3	0,9	0,2	0,1
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,6	0,0	0,2
Sprzedaż książek	0,0	0,3	0,0	0,1
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	2,7	0,0	1,1
Razem	50,3	66,4	20,7	27,1

W okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku w związku ze stwierdzeniem utraty wartości gruntów wykazanych w zapasach związanych z działalnością deweloperską Grupa dokonała odpisu aktualizującego ich wartość w kwocie 1,5 mln PLN, który ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku Grupa oszacowała rezerwę na naprawy gwarancyjne, którą ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”. Grupa także doszacowała rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali, ujmując ją w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”. Łączna kwota kosztu jaką Grupa rozpoznała w związku z powyższym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów to 7,0 mln PLN.

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Pozostałe koszty				
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	1,9	0,9	1,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,1	0,0	(0,1)	0,0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,2	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	3,1	1,8	2,1	1,7
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	5,2	4,9	2,8	3,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0	0,8	0,0
Odszkodowania i kary	0,1	0,0	0,1	0,0
Odprawy dla zwalnianych pracowników	3,4	6,2	2,3	6,2
Koszt własny dopłat do gruntów rolnych	0,0	0,3	0,0	0,1
Pozostałe	0,3	0,8	0,1	0,8
Razem	14,2	15,9	9,0	12,9

Koszty dotyczące odpraw dla zwalnianych pracowników w kwocie 3,4 mln PLN dotyczą wynagrodzeń oraz innych świadczeń pracowniczych w związku z prowadzonym procesem zwolnień grupowych związanych z optymalizacją operacyjną Grupy. Rozwiązanie rezerwy na świadczenie emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe zostało ujęte w pozostałych przychodach w kwocie 0,6 mln PLN.

17. Koszty według rodzaju**Grupa bez działalności deweloperskiej**

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Amortyzacja	1,0	1,1	0,5	0,5
Zużycie materiałów i energii	6,7	8,2	2,5	3,4
Usługi obce	15,2	19,4	7,0	10,0
Podatki i opłaty	11,5	11,2	5,4	5,6
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	16,5	26,3	8,2	12,0
Pozostałe koszty rodzajowe	0,5	0,6	0,2	0,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,3	0,0	0,1
Zmiana stanu produktów	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	51,4	67,0	23,8	31,6

Działalność deweloperska

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Amortyzacja	0,2	0,3	0,1	0,1
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,8	0,0	0,3
Usługi obce	2,3	25,0	1,6	20,4
Podatki i opłaty	0,1	0,2	0,0	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	1,0	3,5	0,4	1,6
Pozostałe koszty rodzajowe	0,0	0,2	0,0	0,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,6	0,7	0,2	0,4
Zmiana stanu produktów	17,4	(1,2)	4,3	(11,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	21,8	29,5	6,6	11,8

18. Przychody i koszty finansowe

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przychody finansowe				
Przychody odsetkowe	3,3	4,2	1,4	2,4
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	3,1	4,2	1,3	2,4
<i>Inne odsetki (przychody)</i>	0,2	0,0	0,1	0,0
Zyski z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych	0,0	0,4	0,0	0,2
Pozostałe przychody finansowe	0,1	0,3	0,1	0,3
Przychody finansowe razem	3,4	4,9	1,5	2,9

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Koszty finansowe				
Koszty finansowania	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Leasing finansowy</i>	0,1	0,1	0,1	0,1
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości	0,8	2,6	0,6	0,6
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,5	0,1	0,4
Koszty finansowe razem	1,1	3,2	0,8	1,1
Działalność finansowa netto	2,3	1,7	0,7	1,8

19. Pozycje warunkowe

W nocy nr 6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012 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.

W dniu 1 grudnia 2008 roku została zawarta Umowa Nr 00326-61701-OR1100326/08 o Pomocy Finansowej pomiędzy DKP Dalmor Sp. z o.o. w Gdyni, a Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie. Jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy został złożony wypełniony weksel niepełny (in blanco) wraz z deklaracją wekslową. Wpłata pomocy finansowej w kwocie 0,2 mln PLN została przelana na rachunek bankowy Spółki. ARiMR ma prawo wypełnić weksel w każdym czasie, w wypadku niedotrzymania przez Spółkę należytego wykonania Umowy, na sumę całkowitego zobowiązania wynikającego z Umowy łącznie z odsetkami, prowizjami i opłatami powstałymi z jakiegokolwiek tytułu.

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 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

20. 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 płacą podatek Skarbowi Państwa, który jest jednostką powiązaną. Zasady i przepisy obowiązujące Spółki Grupy w tym zakresie są identyczne z tymi, które obowiązują pozostałe jednostki niebędące jednostkami powiązanymi.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	5,1	5,0	2,6	2,8

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Wynagrodzenie Zarządu jednostki dominującej	0,9	0,6	0,6	0,3
Wynagrodzenie Zarządu jednostek zależnych	0,9	0,9	0,5	0,5
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jednostki dominującej	0,1	0,1	0,0	0,0
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej jednostek zależnych	0,2	0,9	0,1	0,4
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	2,1	2,5	1,2	1,2

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku i dnia 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

21. Pozostałe informacje

W dniu 12 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 167/2013, na mocy której postanowił o wprowadzeniu z dniem 13 lutego 2013 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym łącznie 43,4 mln akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda, w tym: (i) 0,1 mln akcji serii A; (ii) 39,9 mln akcji serii B; (iii) 3,4 mln akcji serii D.

Akcje Spółki są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PHN” i oznaczeniem „PHN”. W ramach pierwszej oferty publicznej w wyniku zbycia akcji Spółki nastąpiło zmniejszenie udziału Skarbu Państwa w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki ze 100% do 75%.

22. Zdarzenia po dniu bilansowym

W lipcu 2013 roku Spółka Agroman Sp. z o.o. podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży jednej z nieruchomości za kwotę 6,2 mln PLN.

W lipcu 2013 roku Spółka Warszawski Holding Nieruchomości S.A. zbyła jedną z nieruchomości za kwotę 2,2 mln PLN.

W sierpniu 2013 roku Spółka Intraco S.A. wniosła do Spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo – akcyjna przedsiębiorstwo obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. W wyniku tej transakcji spełnione zostały warunki określone w MSR 12 § 39 w konsekwencji czego Grupa w III kwartale 2013 roku rozwiąże rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 19,6 mln PLN.

Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. zwołały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy, w których porządku obrad jest głosowanie nad wniesieniem wybranych nieruchomości tych spółek do spółki komandytowo – akcyjnej. Wniesienie przez WHN S.A. oraz

Budexpo Sp. z o.o. wybranych nieruchomości do spółki komandytowo – akcyjnej, planowane na wrzesień 2013 roku, jest związane ze spełnieniem warunków określonych w MSR 12 § 39 w wyniku czego zawiązana rezerwa z tytułu podatku odroczonego na wnoszonych nieruchomościach zostanie w III kwartale 2013 roku rozwiązana.

Poza opisanymi zdarzeniami 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 30 sierpnia 2013 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Śródroczne skrócone jednostkowe
sprawozdanie finansowe
PHN S.A.**

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2013 roku****AKTYWA**

	Nota	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,2	0,1
Długoterminowe aktywa finansowe		1 706,1	1 719,6
Aktywa trwałe razem		1 706,4	1 719,8
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	3,4	2,4	2,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,7	0,3
Aktywa obrotowe razem		3,1	2,9
AKTYWA RAZEM		1 709,5	1 722,7

PASYWA

	Nota	30 czerwca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Kapitały			
Kapitał podstawowy		43,4	43,4
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną		1 665,1	2 237,6
Pozostałe kapitały zapasowe		1,3	1,3
Zyski zatrzymane		(16,7)	(572,5)
Kapitał własny ogółem		1 693,1	1 709,8
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	5	15,2	7,4
Zobowiązania długoterminowe razem		15,2	7,4
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		1,2	3,4
Krótkoterminowe zadłużenie	5	0,0	2,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1,2	5,5
PASYWA RAZEM		1 709,5	1 722,7

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiwicz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

	Nota	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane	30 czerwca 2013 niebadane	30 czerwca 2012 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	6	2,4	0,0	1,2	0,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	6	(1,7)	0,0	(0,7)	0,0
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	(13,5)	(80,2)	(22,6)	(35,7)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		(12,8)	(80,2)	(22,1)	(35,7)
Koszty administracyjne		(3,9)	(7,2)	(1,4)	(4,4)
Pozostałe przychody		0,2	0,0	0,2	0,0
Strata z działalności operacyjnej		(16,5)	(87,4)	(23,3)	(40,1)
Koszty finansowe		(0,3)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Strata netto z działalności finansowej		(0,3)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Strata przed opodatkowaniem		(16,8)	(87,5)	(23,5)	(40,2)
Podatek dochodowy		0,1	1,3	0,1	0,7
Strata netto		(16,7)	(86,2)	(23,4)	(39,5)
Pozostałe całkowite dochody					
Całkowite dochody ogółem		(16,7)	(86,2)	(23,4)	(39,5)
Strata netto na jedną akcję					
podstawowa strata na akcję za okres		(0,39 zł)	(1,99 zł)	(0,54 zł)	(0,91 zł)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2012 roku	43,4	2 237,6		(401,7)	1 879,3
Strata za okres				(86,2)	(86,2)
Całkowite dochody ogółem za okres				(86,2)	(86,2)
Podział wyniku z lat ubiegłych			1,3	(1,3)	0,0
Stan na 30 czerwca 2012 roku	43,4	2 237,6	1,3	(489,2)	1 793,1
Stan na 1 stycznia 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(572,5)	1 709,8
Strata 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

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowychRafał Krzemień
Członek ZarząduSławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek ZarząduPaweł Łaskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes ZarząduGrzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
jednostkowego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 29 do 31 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku**

	6 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012
	niebadane	niebadane	niebadane	niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Strata przed opodatkowaniem	(16,8)	(87,5)	(23,5)	(40,2)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	11,8	80,3	21,8	35,2
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0	0,1
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	13,5	80,2	22,6	35,7
Koszty finansowania	0,3	0,1	0,3	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	(2,0)	(0,1)	(1,1)	(0,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5,0)	(7,2)	(1,7)	(5,0)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Wypływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	5,4	8,1	1,5	6,1
Pożyczki	5,4	8,1	1,5	6,1
Wypływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	5,4	8,1	1,5	6,1
Przepływy pieniężne netto	0,4	0,9	(0,2)	1,1
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,4	0,9	(0,2)	1,1
Środki pieniężne na początek okresu	0,3	0,5	0,9	0,3
Środki pieniężne na koniec okresu	0,7	1,4	0,7	1,4

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowychRafał Krzemień
Członek ZarząduSławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek ZarząduPaweł Łaskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes ZarząduGrzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
jednostkowego sprawozdania finansowego

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

1.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku i dnia 30 czerwca 2012 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe 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 Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia śródrocznego jednostkowego 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 jednostkowego sprawozdania finansowego

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Ernst & Young Audit Sp. z o.o. został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

1.2 Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 8 sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 rok, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego

śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

1.3 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 jednostkowego sprawozdania finansowego zmiany MSSF, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

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

1.4 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad

rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 3.3 w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

2. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej (head

office). Zarząd ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

3. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
30 czerwca 2013 (niebadane)				
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej				
Należności handlowe (z wyłączeniem przedpłat)	0,5			0,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,7			0,7
Razem	1,2			1,2

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
31 grudnia 2012 (zbadane)				
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej				
Należności handlowe (z wyłączeniem przedpłat)	1,0			1,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,3			0,3
Razem	1,3			1,3

Zobowiązania wg wartości zamortyzowanego kosztu

	30 czerwca 2013 (niebadane)	31 grudnia 2012 (zbadane)
Zobowiązania wg bilansu		
Zadłużenie	15,2	9,5
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1,2	3,4
Razem	16,4	12,9

4. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

	30 czerwca 2013 (niebadane)	31 grudnia 2012 (zbadane)
Należności z tytułu usług zarządczych	0,5	1,0
Należności publicznoprawne	1,9	1,6
Razem	2,4	2,6

W okresie zakończonym 30 czerwca 2013 roku oraz w okresie zakończonym 30 czerwca 2012 roku spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących należności oraz na daty bilansowe nie posiadała istotnych należności przeterminowanych dłużej niż 30 dni.

5. Zadłużenie długo i krótkoterminowe

	30 czerwca 2013 (niebadane)	31 grudnia 2012 (zbadane)
Długoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	15,2	7,4
Krótkoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	0,0	2,1
Zadłużenie razem	15,2	9,5

6. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych ustalonego do wysokości aktywów netto spółek zależnych, których głównym składnikiem majątku są nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej.

7. Pokrycie straty Spółki za 2012 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z dnia 26 czerwca 2013 roku zdecydowało, że strata Spółki za rok 2012 oraz niepokryta

strata z lat ubiegłych zostanie pokryta z kapitału zapasowego Spółki, powstałego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio).

8. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

9. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które

powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
jednostkowego sprawozdania finansowego

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

za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Sytuacja ekonomiczna w Polsce

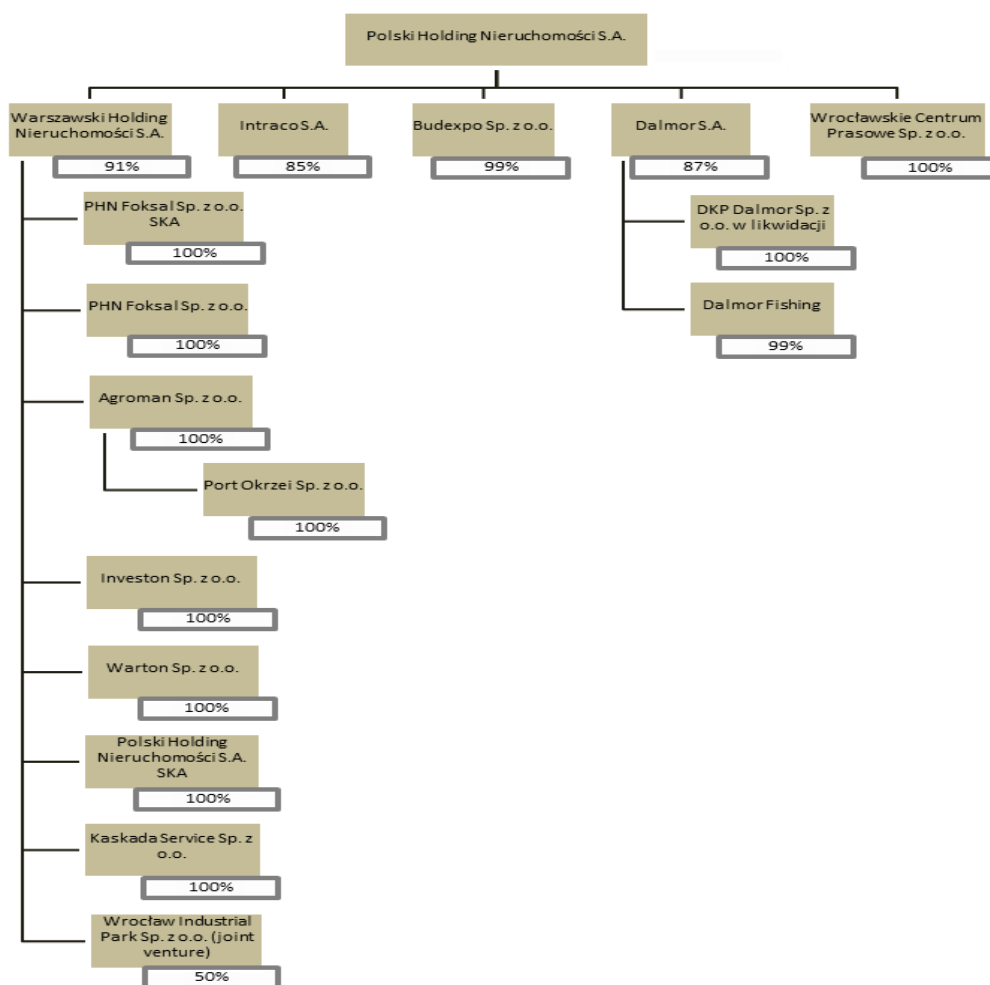
W I półroczu 2013 roku postępowało osłabienie wzrostu gospodarczego będące wydłużającym się następstwem światowego kryzysu gospodarczego z 2009 roku. Skala spowolnienia polskiej gospodarki należy do największych w ostatnich kilkunastu latach. Polepszenie sytuacji w kraju jest utrudnione ze względu na niekorzystną sytuację w globalnej gospodarce. Jako przyczyny wciąż utrzymującej się recesji w Polsce wymieniane są rosnące bezrobocie, problemy firm budowlanych, kontynuacja konsolidacji fiskalnej oraz niska dynamika akcji kredytowej. Mimo wszystko większość prognoz oraz analiz, w tym opublikowanych przez Komisję Europejską, zakłada ożywienie w drugiej połowie roku, aczkolwiek widoczna poprawa jest przewidywana dopiero na 2014 rok.

Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej w kraju, Grupa w I półroczu 2013 roku wykazała systematyczną poprawę efektywności ekonomicznej, której miarą jest wzrost zysku z najmu o 15% oraz ponad trzykrotny wzrost zysku ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku w stosunku do okresu porównawczego. Osiągnięte wyniki są efektem zmniejszenia kosztów poprzez restrukturyzację zatrudnienia, optymalizację wybranych funkcji zarządzania, realizację strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości oraz przebudowę portfela nieruchomości.

2. Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej

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, która została utworzona w 2011 roku, jest jednym z największych (pod względem wycenionej 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 maksymalizacji zysku. Aby skoncentrować się na tak określonej działalności, Grupa przeprowadza aktualnie restrukturyzację swojego portfela nieruchomości. W tym celu planowane jest zwiększenie rentowności portfela nieruchomości komercyjnych oraz modernizacja i przebudowa niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu, jak również przez stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy, takich jak nieruchomości mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

3. 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.

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 wchodzą budynki biurowe klasy B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę docelową segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z kapitałem zagranicznym, które dopiero rozpoczynają działalność na rynku, poszukują lepszych lokalizacji do prowadzenia swojej działalności lub planują zmianę biura ze względów ekonomicznych. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne. Potencjalnymi partnerami handlowymi są agencje pośrednictwa wynajmu nieruchomości.

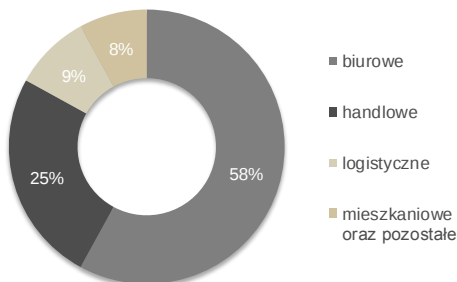
Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych oraz w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie. Oferta skierowana jest do małych i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność w branży budowlanej, odzieżowej, gastronomicznej oraz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

Powierzchnie logistyczne. Największą podażą powierzchni logistycznych Grupa dysponuje obecnie w Porcie Rybackim w Gdyni obsługując i kierując swą ofertę głównie przewoźnikom morskim. W pozostałych lokalizacjach są to

5. Najemcy

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

Struktura najemców według wynajmowanej powierzchni
 % łącznej liczby najemców



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

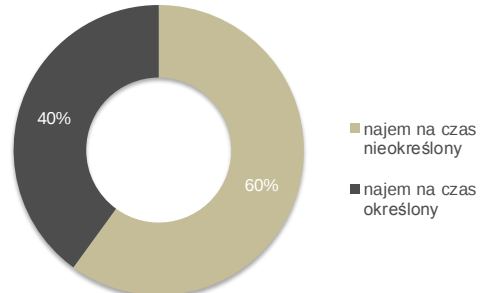
średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

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.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku na jednego najemcę przypadało około 155 m² wynajętej powierzchni. Ogólna liczba najemców w ciągu ostatniego półrocza pozostawała na stabilnym poziomie.

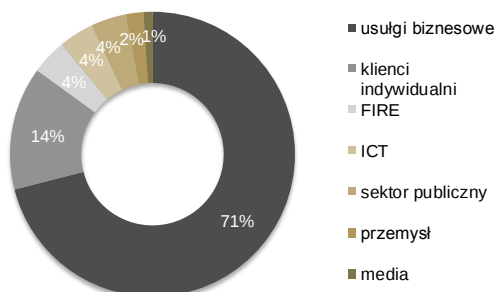
Struktura najemców według okresu trwania umowy
 % GLA



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Na dzień 30 czerwca 2013 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez 1 241 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

Struktura najemców według branży
 % łącznej liczby najemców

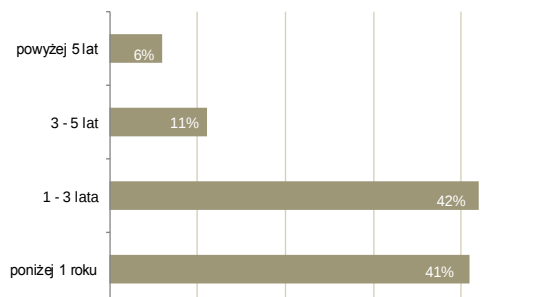


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
 ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Agencja Nieruchomości

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 60% obecnych umów jest zawartych na czas nieokreślony.

Struktura najemców według okresu najmu
 % umów zawartych na czas określony



Rolnych, ALSTOM Power Sp. z o.o., Bank Ochrony Środowiska S.A., Drugi Mazowiecki Urząd Skarbowy, Liceum Francuskie RENE GOSCINNY Ambasada Francji w Polsce, Miasto Stołeczne Warszawa, NETIA S.A., Poczta

Polska S.A., TVN S.A., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, które łącznie odpowiadały za 21,9% skonsolidowanych

przychodów z najmu.

6. Sytuacja finansowa

W I półroczu 2013 roku z powodzeniem kontynuowana była restrukturyzacja Grupy Kapitałowej zgodnie z założeniami strategii. Najlepszą miarą sukcesu jej realizacji jest poprawa efektywności operacyjnej w podstawowym segmencie działalności, jak i pozostałych obszarach, w tym redukcja kosztów administracyjnych. Na szczególne podkreślenie zasługuje poprawa efektywności głównego segmentu działalności - najmu, którego wynik na sprzedaży w I półroczu 2013 roku wzrósł r/r o 4,8 mln PLN (15%) w stosunku do zrealizowanego w I półroczu 2012 roku. Konsekwencja w realizacji strategii w zakresie zamykania nierentownych działalności przyniosła w efekcie praktycznie całkowite ich zakończenie, co skutkowało osiągnięciem wyniku na poziomie 0,0 mln PLN przy stracie 1,5 mln PLN w I półroczu 2012. Poprawa wyniku na sprzedaży w I półroczu 2013 roku została również odnotowana w segmencie deweloperskim mieszkaniowym, był to jednak głównie efekt zawarcia ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań przedsprzedanych w poprzednich okresach oraz ujęcia dodatkowych rezerw w 2012 roku. Koszty administracyjne w I półroczu 2013 roku spadły r/r aż o 7,2 mln PLN głównie dzięki niższym kosztom restrukturyzacji Grupy oraz wydatkom związanym z IPO. Miarą łącznej poprawy efektywności działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę Kapitałową, jest ponad trzykrotny wzrost wyniku na sprzedaży netto (wynik brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne)

w I półroczu 2013 roku o 14,6 mln PLN r/r i w konsekwencji poprawa EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych i zapasach) o 15,9 mln PLN r/r i skorygowanej EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off tj. koszty IPO, tworzenia i restrukturyzacji Grupy, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) o 4,5 mln PLN r/r. Mierzona wyższymi zyskami poprawa efektywności była możliwa dzięki realizacji procesu optymalizacji poziomu zatrudnienia i restrukturyzacji operacyjnej Grupy, w tym centralizacji funkcji zarządzania i wsparcia oraz outsourcingu. W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 roku do 30 czerwca 2013 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 459 osób, co dało w efekcie zmniejszenie kosztów wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w I półroczu 2013 roku w stosunku do I półrocza 2012 roku o 12,3 mln PLN przy zachowaniu kontroli kosztów usług zewnętrznych, które w I półroczu 2013 roku w stosunku do I półrocza 2012 roku również uległy zmniejszeniu o 4,2 mln PLN, między innymi za sprawą niższego poziomu kosztów restrukturyzacji i IPO oraz remontów o 4,3 mln PLN.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W I półroczu 2013 roku ich wartość zmniejszyła się o 5,2 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ ograniczenia powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby i przeznaczenia jej pod wynajem (16,8 mln PLN),
- ✓ przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości przy ulicy Farbiarskiej 47 (1,8 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (7,3 mln PLN) oraz modernizacją nieruchomości (3,5 mln PLN),
- ✓ utraty ich wartości (31,0 mln PLN).

Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w I półroczu 2013 roku uległy zmniejszeniu głównie w wyniku zmniejszenia wartości zapasów o 17,5 mln PLN oraz wartości środków pieniężnych o 5,6 mln PLN.

W związku z poniesioną stratą netto, głównie w efekcie utraty wartości nieruchomości, wartość kapitałów własnych jednostki dominującej w I półroczu 2013 roku zmniejszyła się o 16,3 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych zmniejszył się o 10,3 mln PLN przede wszystkim w wyniku zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 6,9 mln PLN głównie w efekcie utraty wartości nieruchomości.

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

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 14,9 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ rozliczenia 11,4 mln PLN zaliczek związanych z mieszkaniową działalnością deweloperską,
- ✓ zmniejszeniem zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań o 12,7 mln PLN, głównie w wyniku zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych o 7,3 mln PLN (w tym zapłaty 6,4 mln PLN podatku od

towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości pomiędzy spółkami zależnymi),

- ✓ wzrostu rezerw krótkoterminowych o 9,1 mln PLN, głównie w wyniku przeklasyfikowania z długoterminowych (7,3 mln PLN) oraz zawiązania dodatkowej rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (1,5 mln PLN).

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

EBITDA na działalności kontynuowanej

	2Q 2013	1Q 2013	2Q 2012
Przychody ze sprzedaży	41,5	50,7	52,1
Koszty działalności	(20,7)	(29,6)	(27,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,8	21,1	25,0
Koszty administracyjne	(9,7)	(13,2)	(16,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(25,6)	(5,4)	(61,8)
Pozostałe przychody	(9,3)	12,6	2,3
Pozostałe koszty	(9,0)	(5,2)	(12,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(32,8)	9,9	(63,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	5,4	61,8
Amortyzacja	0,6	0,6	0,6
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	10,9	(10,9)	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,9	0,1	1,2
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	1,5	0,0
EBITDA	5,2	6,6	(0,1)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,5	0,0	0,0
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	0,1	2,4	3,5
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	2,3	1,1	6,2
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	8,9	10,1	9,6

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu

	2Q 2013	1Q 2013	2Q 2012
Przychody ze sprzedaży	33,8	34,4	35,2
Koszty działalności	(15,0)	(15,8)	(15,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,8	18,6	19,3
Koszty administracyjne	(6,6)	(8,2)	(9,3)
Wynik netto ze sprzedaży	12,2	10,4	10,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(25,6)	(5,4)	(61,8)
Pozostałe przychody	1,2	1,5	1,9
Pozostałe koszty	(8,9)	(4,7)	(9,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(21,1)	1,8	(59,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	25,6	5,4	61,8
Amortyzacja	0,5	0,5	0,4
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	0,0	0,5
EBITDA	6,0	7,7	3,2
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	0,0	0,4	0,5
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	2,2	1,0	4,3
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0	0,0
Skorygowana EBITDA	9,0	9,1	8,0

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Przy utrzymującej się dekonunkturze gospodarczej mającej również wpływ na rynek nieruchomości wynik netto ze sprzedaży Grupy w podstawowym segmencie najem utrzymuje się na stabilnym poziomie. Malejące przychody będące następstwem stagnacji gospodarczej przekładającej się na niższe stawki czynszu oraz wzrost pustostanów zostały skutecznie skompensowane niższymi kosztami będącymi skutkiem podjętych w okresach wcześniejszych działań restrukturyzacyjnych. Sytuacja na

ryнку negatywnie wpływa na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań w związku z czym Grupa w 2Q 2013 roku dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,7 mln PLN netto w stosunku do 0,2 mln PLN netto w 1Q 2013 oraz 0,9 mln PLN netto w 2Q 2012. Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy) w kwocie 0,4 mln PLN w 1Q 2013 oraz w kwocie 0,5 mln PLN w 2Q 2012 ujęto w kosztach administracyjnych.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej

	2Q 2013	1Q 2013	2Q 2012
Przychody ze sprzedaży	7,5	16,2	15,8
Koszty działalności	(5,5)	(13,7)	(9,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	2,0	2,5	6,1
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,5)	(2,1)
Wynik netto ze sprzedaży	0,9	1,0	4,0
Pozostałe przychody	(10,7)	11,1	0,1
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,5)	(1,5)
Wynik z działalności operacyjnej	(9,9)	11,6	2,6
Amortyzacja	0,1	0,1	0,1
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	10,9	(10,9)	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	(0,1)	0,1	0,7
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	1,5	0,0
EBITDA	1,0	2,4	3,4
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	0,5	0,0	0,0
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,1	0,1	0,4
Skorygowana EBITDA	1,6	2,5	3,8

Skorygowana EBITDA w segmencie działalności deweloperskiej w kolejnych kwartałach była niższa. Jest ona wynikiem zmniejszania przychodów, głównie w związku z realizacją ostatecznych umów przedsprzedanych w okresach wcześniejszych a także w związku ze spadkiem realizowanej marży. Grupa na

datę bilansową posiadała 176 wybudowanych lokali mieszkalnych, w tym 24 lokale zakontraktowane oraz 100 lokali mieszkalnych w budowie. Grupa w Q2 2013 zakontraktowała 23 mieszkania (Q2 2012: 17) a w Q1 2013 zakontraktowała 12 mieszkań (Q1 2012: 8).

Wyniki finansowe z pozostałej działalności

	2Q 2013	1Q 2013	2Q 2012
Przychody ze sprzedaży	0,2	0,1	1,1
Koszty działalności	(0,2)	(0,1)	(1,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,0)	0,0	(0,4)
Koszty administracyjne	0,0	0,0	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(0,0)	0,0	(0,9)
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,3
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(1,8)
Wynik z działalności operacyjnej	(0,0)	0,0	(2,4)
EBITDA	(0,0)	0,0	(2,4)
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	1,5
Skorygowana EBITDA	(0,0)	0,0	(0,9)

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności wygaszanych przez Grupę, w tym z działalności hotelowej, zarządzania nieruchomościami, usług logistycznych. W analizowanym okresie sprawozdawczym zarówno przychody, jak i koszty uległy

znaczemu ograniczeniu w związku z praktycznie całkowitym wygaszeniem tych działalności. Zarówno w I jak i w II kwartale 2013 roku wynik z działalności operacyjnej tego segmentu wyniósł 0,0 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)

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	2Q 2013	1Q 2013	2Q 2012
Koszty administracyjne	(2,0)	(3,5)	(4,4)
Pozostałe przychody	0,2	0,0	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(1,8)	(3,5)	(4,4)
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1
EBITDA	(1,8)	(3,5)	(4,3)
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	0,1	2,0	3,0
Skorygowana EBITDA	(1,7)	(1,5)	(1,3)

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w analizowanym okresie miały wpływ koszty administracyjne jednostki dominującej pełniące rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do

segmentów operacyjnych. Poziom kosztów administracyjnych w analizowanym okresie wynikał przede wszystkim z konieczności ponoszenia kosztów tworzenia i restrukturyzacji Grupy oraz IPO.

6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W II kwartale 2013 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 9,7 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 8,9 mln PLN,
- ✓ poniesienia 1,6 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem IPO oraz restrukturyzacją i reorganizacją,
- ✓ wypłaty 1,6 mln PLN odpraw dla pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 0,7 mln PLN,
- ✓ rozliczenia 6,4 mln PLN podlegającego zwrotowi podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi,
- ✓ zapłaty 1,9 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ 0,7 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze

zmniejszenia salda zobowiązań i zapasów oraz zwiększenia salda należności,

- ✓ 1,9 mln PLN w wyniku zmniejszenia pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2013 roku w kwocie 3,6 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 5,3 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 1,4 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,4 mln PLN.

Grupa wygenerowała w II kwartale 2013 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 0,1 mln PLN, na które składały się wydatki związane z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej.

6.4. Wskaźniki według EPRA

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

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

Wynik według EPRA

Wskaźnik wynik według EPRA przedstawia informacje istotne z punktu widzenia akcjonariuszy na temat operacyjnej aktywności generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu spółki.

	6 miesięcy zakończone	
	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012
Wynik netto segmentu najem*	(14,3)	(85,5)
Korekty	25,9	98,0
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych</i>	31,0	120,2
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	1,0	0,8
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(6,1)	(23,0)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	11,6	12,5
Korekty	1,5	(3,5)
<i>Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)</i>	0,4	1,7
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	3,2	4,3
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości</i>	0,8	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(3,1)	(4,5)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,2)	(0,3)
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	0,4	(4,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	13,1	9,0

*Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: w pierwszym półroczu 2013 (19,3 mln PLN), 2012 (113,1 mln PLN) po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: w pierwszym półroczu 2013 2,1 mln PLN, 2012 1,3 mln PLN oraz podatku dochodowego: w I półroczu 2013 2,9 mln PLN, 2012 26,3 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.

	2013*	2012
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	1 906,3	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(502,7)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 403,6	1 410,0
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	74,8	69,5
Korekty	(9,6)	(11,0)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(1,3)	(0,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym</i>	(9,9)	(9,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(0,0)	(0,6)
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit – out)</i>	1,6	0,4
Wynik z najmu według EPRA	65,2	58,5

EPRA NIY	4,6%	4,1%
-----------------	-------------	-------------

*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich dwukrotności na podstawie danych za I półrocze.

EPRA NAV i EPRA NNAV

Celem wskaźnika EPRA NAV jest przedstawienie wartości godziwej aktywów netto w długoterminowej perspektywie. Wskaźnik EPRA NNAV ma z kolei na celu skorygowanie wskaźnika EPRA NAV o te pozycje aktywów i pasywów, które w EPRA NAV są ujęte w innej wartości niż godziwa.

	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 694,2	1 710,5
Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	174,4	178,8
EPRA NAV	1 868,6	1 889,3
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów z uwzględnieniem efektu podatkowego	14,5	10,7
EPRA NNAV	1 883,1	1 900,0

7. Działalność operacyjna

W I półroczu 2013 roku była kontynuowana realizacja projektów Foksal i Rakowiecka (łącznie nakłady na dwie inwestycje to ponad 5,7 mln PLN). W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z Segro B.V.) weszła w życie pierwsza umowa najmu z DPD na powierzchnię ok. 7 tys. m².

Ponadto prowadzone były prace przygotowawcze dla kolejnych 9 projektów. Dla projektu Domaniewska wykonano projekt budowlany i wystąpiono o pozwolenie na

budowę, natomiast dla projektów Dalmor (Port Rybacki), Parzniew, Lućmierz i PHN Tower kontynuowano działania zmierzające do pozyskania partnerów do wspólnego przedsięwzięcia.

Prowadzone były również dalsze prace zmierzające do uzbrojenia terenu na warszawskim Lewandowie, dzięki którym możliwe będzie zaawansowanie rozmów z potencjalnymi klientami.

8. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku oraz 30 czerwca 2012 roku w Grupie nie wystąpiły

istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku oraz 30 czerwca 2012 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 Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku od osób zarządzających, nadzorujących oraz ich bliskich Grupa osiągnęła przychód w wysokości 33 tys. PLN.

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

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub

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

10. Pozostałe informacje

10.1. Dywidendy

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z dnia 26 czerwca

2013 roku, Spółka nie przeznaczyła kapitału na wypłatę dywidendy za 2012 rok.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania		Procentowy udział w liczbie głosów na WZ na dzień przekazania	
	niniejszego raportu kwartalnego	poprzedniego raportu kwartalnego	niniejszego raportu kwartalnego	poprzedniego raportu kwartalnego
Skarb Państwa	32 538 003	32 538 003	75,00%	75,00%
Aviva OFE	2 188 915	2 188 915	5,05%	5,05%
Pozostali	8 657 085	8 657 085	19,95%	19,95%
Razem	43 384 003	43 384 003	100,00%	100,00%

Informacje w tabeli 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).

10.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Imię i nazwisko	Akcje jednostki dominującej		Akcje/udziały jednostek zależnych	
	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)	Liczba akcji/udziałów	Wartość nominalna akcji/udziałów (PLN)
Rafał Krzemień	461	461	4 604	4 604
Grzegorz Gajewski	400	400	-	-
Razem	861	861	4 604	4 604

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na dzień 26 sierpnia 2013 roku.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym i do dnia 26 sierpnia 2013 roku wzrosła liczba akcji Jednostki Dominującej posiadanych przez Pana Rafała Krzemienia o 461 sztuk oraz Pana Grzegorza Gajewskiego o 400 sztuk.

Ponadto Pan Wojciech Papierak – Prezes Zarządu, który w dniu 28 sierpnia 2013 roku złożył rezygnację z pełnienia

funkcji zgodnie z przekazaniem oświadczeniem na dzień 26 sierpnia 2013 roku posiadał 461 sztuk akcji spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., które nabył w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 26 sierpnia 2013 roku nie posiadali akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

10.4. 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 I półroczu 2013 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej,

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

10.6.Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2013 roku

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiwicz
Wiceprezes Zarządu