

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU**



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej PHN S.A.

w mln PLN

	1Q 2013	1Q 2012	zmiana %
Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej			
Aktywa trwałe	2 000,1	1 980,9	1,0%
w tym nieruchomości inwestycyjne	1 931,1	1 911,5	1,0%
Aktywa obrotowe	261,9	291,6	(10,2%)
Aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26,9	25,1	7,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 717,3	1 710,5	0,4%
Zobowiązania długoterminowe	324,9	328,1	(1,0%)
Zobowiązania krótkoterminowe	70,5	83,8	(15,9%)
Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów			
Przychody z najmu	34,4	34,7	(0,9%)
Przychody z działalności deweloperskiej	16,2	12,2	32,8%
Przychody z pozostałej działalności	0,1	1,9	(94,7%)
Przychody z działalności operacyjnej razem	50,7	48,8	3,9%
Wynik z najmu	18,6	13,3	39,8%
Wynik z działalności deweloperskiej	2,5	(2,7)	(192,6%)
Wynik z pozostałej działalności	0,0	(1,1)	(100,0%)
Wyniki z działalności razem	21,1	9,5	122,1%
Koszty administracyjne	(13,2)	(13,8)	(4,3%)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(5,4)	(58,4)	(90,8%)
Pozostałe przychody i koszty netto	7,4	(1,2)	716,7%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9,9	(63,9)	115,5%
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	1,6	(0,1)	1700,0%
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	(0,1)	100,0%
Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	11,5	(64,1)	117,9%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7,9	(51,9)	115,2%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(0,1)	2,0	(105,0%)
Całkowite dochody ogółem	7,8	(48,6)	116,0%
Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z przepływów pieniężnych			
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,7)	(17,8)	(51,1%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2,8)	11,9	(123,5%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,1)	(0,1)	0,0%

Spis treści

A.Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	10
1 Informacje ogólne	10
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	11
2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
2.2 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	12
2.3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
3 Sezonowość działalności.....	12
4 Informacje dotyczące segmentów działalności.....	12
5 Nieruchomości inwestycyjne.....	14
6 Rzeczowe aktywa trwałe	14
7 Wartości niematerialne	14
8 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)	14
9 Zapasy związane z działalnością deweloperską	15
10 Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	15
11 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	16
12 Działalność zaniechana	17
13 Rezerwy	17
14 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	17
15 Przychody z działalności operacyjnej.....	18
16 Koszty działalności operacyjnej	18
17 Koszty według rodzaju.....	19
18 Przychody i koszty finansowe	19
19 Pozycje warunkowe.....	19
20 Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami.....	20
21 Pozostałe informacje	20
22 Zdarzenia po dniu bilansowym	21
B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	23
C. Kwartalna Informacja finansowa Polski Holding Nieruchomości S.A.	31
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2013 roku.....	31
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	32
Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym.....	32
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	33

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

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2013 roku

AKTYWA

	Nota	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	1 931,1	1 911,5
Rzeczowe aktywa trwałe	6	50,0	50,8
Wartości niematerialne	7	0,4	0,5
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	8	17,9	17,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,1	0,1
Pozostałe aktywa trwałe		0,6	0,1
Aktywa trwałe razem		2 000,1	1 980,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	9	60,0	84,3
Zapasy pozostałe		0,0	0,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	10	34,9	26,9
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	1,6
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	4,6	4,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	162,3	173,9
Aktywa obrotowe razem		261,9	291,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		26,9	25,1
AKTYWA RAZEM		2 288,9	2 297,6

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
 na dzień 31 marca 2013 roku**

PASYWA

	Nota	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Kapitały			
Kapitał podstawowy		43,4	43,4
Kapitał zapasowy		2 237,6	2 237,6
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Zyski zatrzymane		(566,9)	(573,7)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 717,3	1 710,5
Udziały niekontrolujące		176,2	175,2
Kapitał własny ogółem		1 893,5	1 885,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie		1,4	1,5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		259,9	259,9
Rezerwy długoterminowe	13	55,8	58,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7,8	8,1
Zobowiązania długoterminowe razem		324,9	328,1
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	27,6	37,0
Krótkoterminowe zadłużenie		0,5	0,5
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		7,5	16,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,7	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	13	34,2	30,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem		70,5	83,8
PASYWA RAZEM		2 288,9	2 297,6

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za okres 3 miesiące zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

	Nota	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 niebadane	3 miesiące zakończone 31 marca 2012 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu		34,4	34,7
Koszty utrzymania nieruchomości		(15,8)	(21,4)
Wynik z najmu		18,6	13,3
Przychody z działalności deweloperskiej		16,2	12,2
Koszty działalności deweloperskiej	16	(13,7)	(14,9)
Wynik na działalności deweloperskiej		2,5	(2,7)
Przychody z pozostałej działalności	15	0,1	1,9
Koszty pozostałej działalności	16	(0,1)	(3,0)
Wynik z pozostałej działalności		0,0	(1,1)
Koszty administracyjne		(13,2)	(13,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(5,4)	(58,4)
Pozostałe przychody	15	12,6	1,8
Pozostałe koszty	16	(5,2)	(3,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		9,9	(63,9)
Przychody finansowe	18	1,9	2,0
Koszty finansowe	18	(0,3)	(2,1)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		1,6	(0,1)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	8	0,0	(0,1)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		11,5	(64,1)
Podatek dochodowy	14	(3,6)	12,2
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7,9	(51,9)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	12	(0,1)	2,0
Zysk (strata) netto roku obrotowego		7,8	(49,9)
Pozostałe całkowite dochody:			
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych		0,0	1,3
Pozostałe całkowite dochody		0,0	1,3
Całkowite dochody ogółem		7,8	(48,6)
Zysk (strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		6,8	(46,0)
Akcjonariuszom niekontrolującym		1,0	(3,9)
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		6,8	(44,7)
Akcjonariuszom niekontrolującym		1,0	(3,9)
Zysk (strata) netto na jedną akcję			
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,16 zł	(1,06 zł)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej			
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		0,16 zł	(1,07 zł)

Stawomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
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				(46,0)	(46,0)	(3,9)	(49,9)
Pozostałe całkowite dochody - przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych			1,3		1,3		1,3
Całkowite dochody ogółem za okres	0,0	0,0	1,3	(46,0)	(44,7)	(3,9)	(48,6)
Stan na 31 marca 2012 roku (niebadane)	43,4	2 237,6	2,3	(448,9)	1 834,4	186,3	2 020,7
Stan na 1 stycznia 2013 roku	43,4	2 237,6	3,2	(573,7)	1 710,5	175,2	1 885,7
Zysk netto za okres				6,8	6,8	1,0	7,8
Całkowite dochody ogółem za okres	0,0	0,0	0,0	6,8	6,8	1,0	7,8
Stan na 31 marca 2013 roku (niebadane)	43,4	2 237,6	3,2	(566,9)	1 717,3	176,2	1 893,5

Zbigniew Zawadzki
 Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
 Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
 Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
 Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
 Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
 Prezes Zarządu

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

Nota	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 niebadane	3 miesiące zakończone 31 marca 2012 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	11,5	(61,3)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(20,2)	43,5
Amortyzacja	0,6	0,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	5,4	58,4
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	11 (10,6)	(3,2)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,0	0,1
Różnice kursowe netto	0,0	0,1
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(1,8)	(1,8)
Zmiana kapitału obrotowego	11 (12,4)	(9,0)
Podatek dochodowy zapłacony	(1,4)	(1,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8,7)	(17,8)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	1,8	13,9
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,0	12,1
Odsetki z działalności inwestycyjnej	1,8	1,8
Wyływy razem	(4,6)	(2,0)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(4,6)	(1,5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,0)	(0,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2,8)	11,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wyływy razem	(0,1)	(0,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	(0,1)	(0,1)
Przepływy pieniężne netto	(11,6)	(6,0)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(11,6)	(6,1)
Różnice kursowe	0,0	(0,1)
Środki pieniężne na początek okresu	173,9	178,6
Środki pieniężne na koniec okresu	162,3	172,5

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

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.

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

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

Podstawowa działalność Grupy skupia się wokół następujących obszarów:

Podmiot	Działalność	Data utworzenia	Udział % w kapitale	Udział w głosach	Jednostka dominująca
PHN S.A. – jednostka dominująca	Spółka prowadzi działalność firmy centralnej (head offices) (PKD 70.10.Z)	Spółka została utworzona w dniu 13 kwietnia 2011 roku.	Jednostka dominująca		
Jednostki zależne					
WHN S.A.	Wynajem posiadanej powierzchni biurowej, handlowej i innej	Spółka powstała 22 kwietnia 2011 roku poprzez połączenie sześciu spółek Skarbu Państwa: Dipservice S.A., TON AGRO S.A., Składnicy Księgarskiej Sp. z o.o., COBO Sp. z o.o., Kaskady Sp. z o.o. i Argo Sp. z o.o.	91,179%	91,179%	PHN S.A.
Warton Sp. z o.o.	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Spółka została utworzona w 2001 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
Agroman Sp. z o.o.	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie, Pruszkowie i Wrocławiu.	Spółka została utworzona w 1997 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
Investon Sp. z o. o.	Wynajem posiadanej powierzchni hotelowej	Spółka została utworzona w 2000 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
INTRACO S.A.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	Spółka powstała w 2003 r. z przekształcenia Przedsiębiorstwa Handlu Zagranicznego „Intraco”.	85%	85%	PHN S.A.
„BUDEXPO” Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	Spółka powstała w 2009 r. wskutek przekształcenia Centralnego Ośrodka Informacji Budownictwa Przedsiębiorstwo Państwowe w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Budexpo kontynuuje działalność COIB PP rozpoczętą w 1960 r. W kwietniu 2011 roku do Budexpo zostało wniesione Przedsiębiorstwo	98,646%	98,646%	PHN S.A.

		Państwowe PHU „Wola”			
Dalmor S.A	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, dystrybucja i przesyłanie energii elektrycznej i ciepłej, kompleksowe usługi przeładunkowo – magazynowe.	Dalmor został utworzony w 1992 roku	86,936%	86,936%	PHN S.A.
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Połowy dalekomorskie,	DKP Dalmor został utworzony w 2007 roku	100%	100%	Dalmor S.A.
Dalmor Fishing	Czarter statków, nabór załóg.	Dalmor Fishing istnieje od 1996 roku	99%	99%	Dalmor S.A.
WCP	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	WCP zostało utworzone w 1993	100%	100%	PHN S.A.
Kaskada Service Sp. z o.o.	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Kaskada Service została utworzona w dniu 07.03.2001	100%	100%	WHN S.A.
PHN Foksal Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych	Spółka utworzona 17.02.2012	100%	100%	WHN S.A.
PHN Foksal Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych	Spółka utworzona 08.03.2012	100%	100%	WHN S.A.
Port Okrzei Sp. z o.o.	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie	Spółka utworzona 16.04.2012	100%	100%	Agroman Sp. z o.o.
Polski Holding Nieruchomości S.A. Spółka Komandytowo - Akcyjna	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Spółka nabyta 22.10.2012	100%	100%	WHN S.A.

Jednostki stowarzyszone i współkontrolowane („joint ventures”)

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.	Spółka utworzona 25 stycznia 2012 r.	50%	50%	WHN S.A.
------------------------------------	---	--------------------------------------	-----	-----	----------

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

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

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 31 marca 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku i dnia 31 marca 2012 roku.

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

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

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

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

2.2 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.

2.3 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. sprzedaż książek, działalność portowa.

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 zakończony 31 marca 2013 r. i na dzień 31 marca 2013 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	34,4	16,2		0,1		50,7
Koszty działalności	(15,8)	(13,7)		(0,1)		(29,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,6	2,5		0,0		21,1
Koszty administracyjne	(8,2)	(1,5)	(0,1)		(3,5)	(13,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5,4)					(5,4)
Pozostałe przychody	1,5	11,1				12,6
Pozostałe koszty	(4,7)	(0,5)				(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	1,8	11,6	(0,1)	0,0	(3,5)	9,8
Przychody finansowe					1,9	1,9
Koszty finansowe					(0,3)	(0,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,0	0,0
Podatek dochodowy					(3,6)	(3,6)
Wynik segmentu	1,8	11,6	(0,1)	0,0	(5,5)	7,8
Aktywa segmentu	2 212,1	68,4	0,1	4,2	4,1	2 288,9
Zobowiązania segmentu	356,0	35,6	0,6	0,5	2,7	395,4
Nakłady inwestycyjne	5,0					5,0
Amortyzacja	0,5	0,1				0,6

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem odwrócenie odpisów aktualizujących należności w kwocie 0,8 mln PLN, rozwiązanie rezerw aktuarialnych w kwocie 0,4 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację nieruchomości gruntowych przeklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w wartości godziwej w kwocie 10,9 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 2,4 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,0 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 1,0 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację wartości rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,3 mln PLN, odpisy dla zwalnianych pracowników w kwocie 0,1 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres zakończony 31 marca 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2012 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	34,7	12,2	2,9	1,9		51,7
Koszty działalności	(21,4)	(14,9)	(3,1)	(3,0)		(42,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	13,3	(2,7)	(0,2)	(1,1)		9,3
Koszty administracyjne	(7,8)	(2,8)	(0,3)	(0,4)	(2,8)	(14,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(58,4)					(58,4)
Pozostałe przychody	1,8		4,0			5,8
Pozostałe koszty	(2,5)	(0,5)				(3,0)
Wynik z działalności operacyjnej	(53,6)	(6,0)	3,5	(1,5)	(2,8)	(60,4)
Przychody finansowe					2,0	2,0
Koszty finansowe					(2,8)	(2,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(0,1)	(0,1)
Podatek dochodowy					11,4	11,4
Wynik segmentu	(53,6)	(6,0)	3,5	(1,5)	7,7	(49,9)
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	1,5					1,5
Amortyzacja	0,6	0,2				0,8

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 0,4 mln PLN, rozwiązanie rezerw w kwocie 0,3 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: rezerwę na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 1,9 mln PLN, aktualizację wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,3 mln PLN, koszt własny dopłat do gruntów rolnych w kwocie 0,2 mln PLN; w segmencie działalność deweloperska aktualizację wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych w kwocie 0,5 mln PLN.

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

5 Nieruchomości inwestycyjne

	31 marca 2013 niebadane	31 marca 2012 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 911,5	2 068,1
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	5,0	1,5
Wniesienie aportu do spółki współzależnej	0,0	(17,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5,4)	(58,4)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(13,8)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	57,8
Przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	21,8	0,0
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(1,8)	0,0
Stan na 31 marca	1 931,1	2 037,4

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	34,4	35,1
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(15,8)	(21,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5,4)	(58,4)
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	13,2	(44,7)

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w I kwartale 2013 roku dotyczą nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (głównie: Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka) w kwocie 3,8 mln PLN oraz modernizacji nieruchomości w kwocie 1,2 mln PLN, w I kwartale 2012 roku dotyczą modernizacji nieruchomości w kwocie 1,5 mln PLN.

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi po uzyskaniu wymaganych zgód korporacyjnych.

W związku z wygaszaniem działalności deweloperskiej zaprzestano dostosowywania wybranych nieruchomości gruntowych do sprzedaży poprzez realizację mieszkaniowych projektów deweloperskich i podjęto decyzję o utrzymywaniu ich w celu wzrostu na wartości, w konsekwencji czego dokonano przeniesienia tych nieruchomości z zapasów związanych z działalnością deweloperską do nieruchomości inwestycyjnych.

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 31 marca 2013 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 0,6 mln PLN, w okresie zakończonym 31 marca 2012 roku 0,8 mln PLN. Na podstawie przeprowadzonej analizy wartości rzeczowych aktywów trwałych stwierdzono w okresie zakończonym 31 marca 2013 roku utratę ich wartości w kwocie 0,3 mln PLN, w okresie zakończonym 31 marca 2012 roku w kwocie 0,8 mln PLN. Odpis z tytułu utraty wartości został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów. W okresie zakończonym 31 marca 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 0,1 mln PLN, w okresie zakończonym 31 marca 2012 roku o wartości 0,5 mln PLN. Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2013 roku wynosi 46,3 mln PLN.

7 Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 3 miesięcy 2013 roku i 2012 roku.

8 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia)

W I kwartale 2012 Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i SEGRO B.V. założyły spółkę celową Wrocław Industrial Park, w której posiadają po 50% udziałów. Grupa rozlicza posiadane udziały w spółce Wrocław Industrial Park metodą praw własności.

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Stan na początek okresu	17,9	0,0
Nabycia	0,0	17,8
Udział w zyskach	0,0	(0,1)
Stan na koniec okresu	17,9	17,7

Spółka Wrocław Industrial Park nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za okres zakończony 31 marca 2013 roku i na dzień 31 marca 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk / (strata)	Udział w zysku Grupy
Wrocław Industrial Park	36,0	35,7	0,3	0,0	0,0	0,0

9 Zapasy związane z działalnością deweloperską

	31 marca 2013 niebadane	31 marca 2012 niebadane
Grunty	2,7	14,2
Produkcja w toku	22,1	56,3
Wyroby gotowe	35,2	10,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	60,0	80,9

Zmiany stanu zapasów w ciągu okresu

	31 marca 2013 niebadane	31 marca 2012 niebadane
Stan na początek okresu	84,3	80,8
Nakłady na budowę	0,3	8,0
Zbycie	(11,8)	(7,9)
Odpisy aktualizujące wartość	(1,9)	0,0
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(10,9)	0,0
Stan na koniec okresu	60,0	80,9

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

10 Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Razem
31 marca 2013 (niebadane)			
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13,9	0,0	13,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	162,3	0,0	162,3
Aktywa finansowe zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	0,0	4,6	4,6
Razem	176,2	4,6	180,8

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godzimej 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 godzimej przez wynik finansowy	0,0	4,7	4,7
Razem	187,2	4,7	191,9

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

W należnościach handlowych oraz pozostałych aktywach zaprezentowano należności handlowe oraz pozostałe aktywa według sprawozdania z sytuacji finansowej z wyłączeniem przedpłat: na dzień 31 marca 2013 roku – 10,1 mln PLN, głównie opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 6,6 mln PLN; na dzień 31 grudnia 2012 roku – 3,2 mln PLN oraz należności publicznoprawnych: na dzień 31 marca 2013 roku 10,9 mln PLN, na dzień 31 grudnia 2012 roku 10,4 mln PLN.

Zobowiązania wg wartości zamortyzowanego kosztu

	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Zobowiązania wg sprawozdania z sytuacji finansowej		
Leasingi	1,9	2,0
Depozyty najemców	12,0	12,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców	14,2	23,5
Razem	28,1	37,5

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

	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	5,3	4,4
Krótkoterminowe depozyty bankowe	157,0	169,5
Środki pieniężne razem	162,3	173,9

Zmniejszenie stanu środków pieniężnych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku wynika głównie z zapłaty opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za 2013 rok w kwocie 8,9 mln PLN, wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,9 mln PLN, wpływami w związku z nakładami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 4,6 mln PLN.

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

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Utrata wartości pozostałych aktywów trwałych i wynik na zbyciu		
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	0,8
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,2	0,0
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	(10,9)	0,0
Wynik na zbyciu statku - działalność zaniechana	0,0	(3,9)
Zyski z wyceny aktywów finansowych	0,0	(0,1)
Razem	(10,6)	(3,2)

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Zmiana kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	1,1	(5,0)
Zmiana stanu zapasów	13,6	1,3
Zmiana stanu należności	(8,0)	(8,6)
Zmiana stanu zobowiązań	(18,6)	3,3
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,5)	0,0
Razem	(12,4)	(9,0)

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

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Należności		
Bilansowa zmiana stanu należności	(8,0)	5,5
zmiana stanu należności inwestycyjnych	0,0	(1,5)
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(8,0)	4,0

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Zobowiązania		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(18,2)	(10,5)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(0,4)	13,8
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(18,6)	3,3

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Zapasy		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	24,5	2,4
Zmiana stanu zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych	(10,9)	0,0
Zmiana stanu zapasów ujętych w sprawozdaniu za 2011 rok jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,0	(1,1)
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	13,6	1,3

12 Działalność zaniechana

Wyniki działalności zaniechanej

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Przychody ze sprzedaży	0,0	2,9
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	0,0	(3,1)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,3)
Pozostałe przychody	0,0	4,0
Pozostałe koszty	0,0	0,0
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	(0,1)	3,5
Koszty finansowe	0,0	(0,7)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(0,1)	2,8
Podatek dochodowy	0,0	(0,8)
Zysk / (strata) netto	(0,1)	2,0

W styczniu 2012 roku Spółka DKP podpisała umowę na sprzedaż ostatniego statku, który został wydany nabywcy w marcu 2012 roku. Wynik na sprzedaży statku w kwocie 3,9 mln został ujęty w pozycji „pozostałe przychody”. W pierwszym kwartale 2012 roku spółka otrzymała zapłatę za wydany statek.

13 Rezerwy

Tytuł	31 marca 2013			31 grudnia 2012		
	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	53,8	0,7	54,5	51,3	0,7	52,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania		24,6	24,6		24,1	24,1
Rezerwa dotycząca restrukturyzacji zatrudnienia		1,5	1,5		2,7	2,7
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2,0	0,3	2,3	2,4	0,3	2,7
Pozostałe rezerwy		7,1	7,1	4,9	2,5	7,4
Razem	55,8	34,2	90,0	58,6	30,3	88,9

14 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Podatek bieżący	(3,6)	(3,0)
Podatek odroczony	0,0	15,2
Podatek dochodowy	(3,6)	12,2

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Zysk brutto	11,5	(64,1)
Podatek wyliczony według stawki 19%	(2,2)	12,2
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	0,0
Wynik spółek osobowych	(0,6)	0,0
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	(0,4)	0,0
Inne koszty, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	(0,3)	0,0
Podatek dochodowy	(3,6)	12,2

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

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Analiza przychodu wg kategorii:		
Przychody z najmu	34,4	34,7
Przychody z działalności deweloperskiej	16,2	12,2
Przychody z pozostałych działalności:	0,1	1,9
Działalność hotelowa	0,0	0,3
Zarządzanie nieruchomościami	0,1	0,3
Sprzedaż książek	0,0	0,2
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	0,8
Pozostałe	0,0	0,3
Przychody z działalności operacyjnej razem	50,7	48,8
Pozostałe przychody		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,1	0,0
Dotacje do gruntów rolnych	0,0	0,9
Odszkodowania za drogi i inne	0,1	0,0
Aktualizacja wartości należności	0,8	0,4
Rozwiązane rezerwy	0,6	0,3
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	10,9	0,0
Pozostałe	0,1	0,2
Pozostałe przychody razem	12,6	1,8

16 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Koszty działalności podstawowej		
Koszty utrzymania nieruchomości	15,8	21,4
Koszty z działalności deweloperskiej	13,7	14,9
Koszty pozostałej działalności	0,1	3,0
Działalność hotelowa	0,1	0,8
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,4
Sprzedaż książek	0,0	0,2
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	1,6
Razem	29,6	39,3

W okresie zakończonym 31 marca 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 31 marca 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.

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Pozostałe koszty		
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	0,8
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,2	0,0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,2	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	1,0	0,1
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	2,4	1,9
Odprawy dla zwalnianych pracowników	1,1	0,0
Koszt własny dopłat do gruntów rolnych	0,0	0,2
Pozostałe	0,2	0,0
Razem	5,2	3,0

Koszty dotyczące odpraw dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,1 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 0,4 mln PLN.

17 Koszty według rodzaju

	Grupa bez działalności deweloperskiej	
	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	0,5	0,6
Zużycie materiałów i energii	4,2	4,8
Usługi obce	8,2	9,4
Podatki i opłaty	6,1	5,6
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	8,3	14,3
Pozostałe koszty rodzajowe	0,3	0,5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,2
Koszty działalności operacyjnej razem	27,6	35,4
	Działalność deweloperska	
	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	0,1	0,2
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,5
Usługi obce	0,7	4,6
Podatki i opłaty	0,1	0,1
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	0,6	1,9
Pozostałe koszty rodzajowe	0,0	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,4	0,3
Zmiana stanu produktów	13,1	9,9
Koszty działalności operacyjnej razem	15,2	17,7

18 Przychody i koszty finansowe

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	
	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Przychody finansowe		
Przychody odsetkowe	1,9	1,8
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,8	1,8
<i>Inne odsetki (przychody)</i>	0,1	0,0
Zyski z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych	0,0	0,2
Przychody finansowe razem	1,9	2,0
Koszty finansowe		
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	0,2	2,0
Pozostałe koszty finansowe	0,1	0,1
Koszty finansowe razem	0,3	2,1
Działalność finansowa netto	1,6	(0,1)

19 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządów spółek wchodzących w skład Grupy PHN nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

Nie oczekuje się powstania żadnych istotnych zobowiązań z pozycji warunkowych.

W nocie 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 01 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. Wypłata 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 powiązаныmi i transakcje z pracownikami

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży towarów i usług

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	2,5	2,2

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	Okres zakończony 31 marca 2013 niebadane	Okres zakończony 31 marca 2012 niebadane
Wynagrodzenie Zarządu jednostki dominującej	0,3	0,3
Wynagrodzenie Zarządu jednostek zależnych	0,4	0,4
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej jednostek zależnych	0,1	0,5
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	0,9	1,3

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi („joint ventures”)

W okresie zakończonym dnia 31 marca 2013 roku i dnia 31 marca 2012 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

21 Pozostałe informacje

W dniu 12 lutego 2013 r. 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 C. 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

Po dniu bilansowym, 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 15 maja 2013 roku.

Warszawa, dnia 15 maja 2013 roku

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

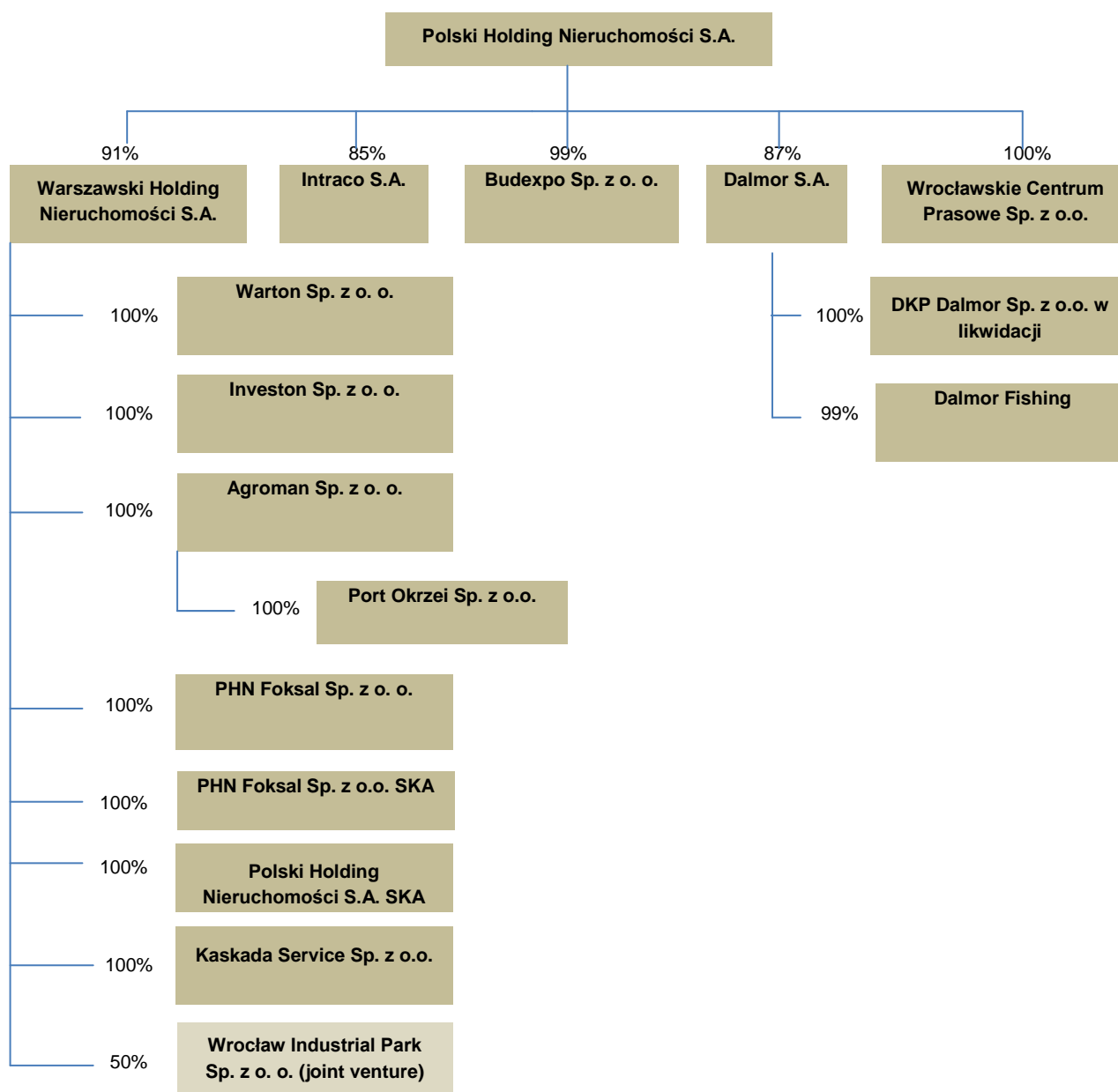
B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

1. Podstawowa działalność

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. W ocenie Zarządu, 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 Zarząd planuje zwiększyć rozmiar oraz rentowność swojego portfela nieruchomości komercyjnych oraz poszerzać działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami komercyjnymi przez modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie niektórych 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.

2. Struktura Grupy Kapitałowej



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

3. Sytuacja finansowa

W I kwartale 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 istotna poprawa efektywności głównego segmentu działalności - najmu, którego wynik ze sprzedaży w I kwartale 2013 roku wzrósł r/r o 5,3 mln PLN (40%) w stosunku do zrealizowanego w I kwartale 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 1,1 mln PLN w I kwartale 2012. Poprawa wyniku na sprzedaży w I kwartale 2013 roku została również odnotowana w segmencie deweloperskim mieszkaniowym, był to jednak efekt zawarcia ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań przedsprzedanych w poprzednich okresach. Koszty administracyjne w I kwartale 2013 roku zostały ograniczone r/r o 0,6 mln PLN mimo wzrostu wydatków na restrukturyzację i IPO. Miarą łącznej poprawy efektywności działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę Kapitałową, jest wzrost wyniku na sprzedaży netto (wynik brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne) w I kwartale 2013 roku o 10,2 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 oraz aktualizując wartości zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych) o 10,6 mln PLN (r/r) i skorygowanej EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off tj. koszty IPO, tworzenia grupy i restrukturyzacji, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników oraz rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne) o 5,2 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 31 marca 2013 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 447 osób, co dało w efekcie zmniejszenie kosztów wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w I kwartale 2013 roku w stosunku do I kwartału 2012 roku o 7,3 mln PLN przy zachowaniu kontroli kosztów usług zewnętrznych, które w I kwartale 2013 roku w stosunku do I kwartału 2012 roku również uległy zmniejszeniu, między innymi za sprawą niższego poziomu remontów.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W I kwartale ich wartość wzrosła o 19,6 mln PLN głównie w wyniku przeniesienia nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych (21,8 mln PLN) w związku z wygaszeniem mieszkaniowej działalności deweloperskiej oraz przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości przy ulicy Farbiarskiej (1,8 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy. Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w I kwartale 2013 roku uległy zmniejszeniu głównie w wyniku: (1) zmniejszenia wartości zapasów związanych z działalnością deweloperską o 24,3 mln PLN, w tym w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych aktywów o wartości 10,9 mln PLN oraz (2) zmniejszenia wartości środków pieniężnych głównie w wyniku poniesienia opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za cały 2013 rok w kwocie 8,9 mln PLN, wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników w kwocie 1,9 mln PLN i poniesionymi nakładami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 4,6 mln PLN.

W wyniku wypracowania zysku netto wartość kapitałów własnych jednostki dominującej w I kwartale 2013 roku wzrosła o 6,8 mln PLN. Poziom zobowiązań długoterminowych uległ zmniejszeniu w związku z przeklasyfikowaniem części rezerw z długoterminowych do krótkoterminowych.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu głównie w wyniku zapłaty podatku od towarów i usług w kwocie 6,4 mln PLN od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych oraz w wyniku zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską o kwotę 8,5 mln PLN.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012
Przychody ze sprzedaży	34,4	35,2	34,7
Koszty działalności	(15,8)	(18,3)	(21,4)
A. Wynik brutto ze sprzedaży	18,6	16,9	13,3

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego za I kwartał 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Koszty administracyjne	(8,2)	(8,9)	(7,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5,4)	(38,3)	(58,4)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,7	0,0
Pozostałe przychody	1,5	0,7	1,8
Pozostałe koszty	(4,7)	(6,7)	(2,5)
B. Wynik z działalności operacyjnej	1,8	(35,6)	(53,6)
C. Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	5,4	37,6	58,4
D. Amortyzacja	0,5	0,6	0,3
E. Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,2	0,3
EBITDA	7,7	2,8	5,4
F. Koszty typu one off (koszty IPO, tworzenia grupy i restrukturyzacji)	0,4	0,6	1,2
G. Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	1,0	2,2	0,0
Skorygowana EBITDA	9,1	5,6	6,6

Przy nieznacznie niższym poziomie przychodów wynik z najmu był wyższy r/r o 5,3 mln PLN (40%) głównie w efekcie redukcji kosztów wynagrodzeń w ramach realizowanej przez Grupę restrukturyzacji operacyjnej, w tym outsourcingu oraz w efekcie niższych kosztów remontów.

Koszty administracyjne przypisane do segmentu najem w analizowanych okresach kształtowały się na zbliżonym poziomie.

EBITDA w I kwartale 2013 roku wyniosła 7,7 mln PLN i była wyższa r/r o 2,3 mln PLN (43%).

Natomiast skorygowana EBITDA wyniosła 9,1 mln PLN i była wyższa r/r o 2,5 mln PLN (38%). Koszty typu one-off (koszty IPO, tworzenia grupy i restrukturyzacji) w I kwartale 2013 roku zostały ujęte w kosztach administracyjnych w wysokości 0,4 mln PLN, w I kwartale 2012 roku w wysokości 0,6 mln PLN.

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012
Przychody ze sprzedaży	16,2	10,7	12,2
Koszty działalności	(13,7)	(15,8)	(14,9)
A. Wynik brutto ze sprzedaży	2,5	(5,1)	(2,7)
Koszty administracyjne	(1,5)	(1,7)	(2,8)
Pozostałe przychody	11,1	0,4	0,0
Pozostałe koszty	(0,5)	(1,7)	(0,5)
B. Wynik z działalności operacyjnej	11,6	(8,1)	(6,0)
C. Amortyzacja	0,1	0,1	0,2
D. Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	(10,9)	0,0	0,0
E. Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,1	0,0	0,4
F. Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych w zapasach	1,5	1,1	0,0
EBITDA	2,4	(6,9)	(5,4)
G. Rezerwa na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne	0,0	6,6	7,0
H. Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,1	0,4	0,0
Skorygowana EBITDA	2,5	0,1	1,6

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej był wyższy r/r o 5,2 mln PLN w efekcie netto: (1) ujęcia 7,0 mln PLN dodatkowej rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w, (2) ujęcia 1,5 mln PLN odpisu wartości gruntów w zapasach w, (3) spadku marży do ok. 25% w I kwartale 2013 roku z ok. 35% w I kwartale 2012 roku, (4) wzrostu przychodów r/r o 4 mln PLN (33%), głównie w wyniku zawarcia ostatecznych umów przeniesienia własności mieszkań przed sprzedanych w poprzednich okresach.

W analizowanym okresie nastąpił spadek kosztów administracyjnych r/r o 1,3 mln PLN głównie w wyniku przeprowadzonej restrukturyzacji związanej ze zmniejszeniem skali działalności.

EBITDA dla segmentu działalności deweloperskiej była w I kwartale 2013 roku dodatnia i wyniosła 2,4 mln PLN. Natomiast skorygowana EBITDA wyniosła 2,5 mln PLN.

Wyniki finansowe z pozostałej działalności

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012
Przychody ze sprzedaży	0,1	0,7	1,9
Koszty działalności	(0,1)	(1,0)	(3,0)
A. Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	(0,3)	(1,1)
Koszty administracyjne	-	(0,3)	(0,4)
Pozostałe koszty	-	(0,1)	-
B. Wynik z działalności operacyjnej	0,0	(0,7)	(1,5)
C. Amortyzacja	-	-	0,3
EBITDA	0,0	(0,7)	(1,2)

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 znacznemu ograniczeniu w związku z praktycznie całkowitym wygaszeniem tych działalności. W I kwartale 2013 roku wynik z działalności operacyjnej tego segmentu wyniósł 0,0 mln PLN.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012
Koszty administracyjne	(3,5)	(3,3)	(2,8)
A. Wynik z działalności operacyjnej	(3,5)	(3,3)	(2,8)
Przychody finansowe	1,9	1,7	2,0
Koszty finansowe	(0,3)	(2,6)	(2,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	0,3	(0,1)
Podatek dochodowy	(3,6)	5,5	11,4
Wynik segmentu	(5,5)	1,6	7,7
B. Wynik z działalności operacyjnej	(3,5)	(3,3)	(2,8)
EBITDA	(3,5)	(3,3)	(2,8)
C. Koszty typu one off (koszty IPO, tworzenia grupy i restrukturyzacji)	2,0	2,0	0,7
Skorygowana EBITDA	(1,5)	(1,3)	(2,1)

Poza opisanymi wynikami segmentów operacyjnych, na wynik Grupy z działalności operacyjnej w I kwartale 2013 roku miały wpływ koszty administracyjne jednostki dominującej pełniącej rolę spółki holdingowej. Koszty te z punktu widzenia biznesowego nie są alokowane do segmentów operacyjnych. Wzrost kosztów administracyjnych r/r w analizowanym okresie wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów tworzenia i restrukturyzacji Grupy oraz IPO o 1,3 mln PLN.

Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W I kwartale 2013 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 8,7 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- wypłaty 1,9 mln PLN odpraw dla pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia;
- poniesienia 3,5 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem IPO oraz restrukturyzacją i reorganizacją;
- zapłaty z góry 6,6 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II – IV kwartału 2013 roku;
- zapłaty 6,4 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi, który będzie podlegał zwrotowi w następnych okresach;
- 3,5 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze zmniejszenia salda zobowiązań i zapasów oraz zwiększenia salda należności;
- zapłaty 1,4 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w I kwartale 2013 roku w kwocie 2,8 mln PLN wynikały przede wszystkim z otrzymanych odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 1,8 mln PLN, skompensowanych o ujemny efekt poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,6 mln PLN.

Grupa wygenerowała w I 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.

Działalność operacyjna

W I kwartale 2013 roku kontynuowana była realizacja projektów Foksal i Rakowiecka (łącznie nakład ok. 3 mln PLN). W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z Segro) 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 koncepcję wielobranżową, 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.

W ramach restrukturyzacji portfela prowadzone były również działania zmierzające do zbycia nieruchomości niepasujących do docelowego modelu biznesowego Grupy określonego w jej strategii. W I kwartale 2013 roku zawarto umowę przedwstępną na zbycie nieruchomości, uzgodniono warunki kolejnej i prowadzono negocjacje z kilkoma potencjalnymi nabywcami.

4. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku i 31 marca 2012 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku i 31 marca 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 31 marca 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku od osób zarządzających, nadzorujących oraz ich bliskich Grupa osiągnęła przychód w wysokości 13 tys. PLN.

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

Na dzień 31 marca 2013 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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.

6. Pozostałe informacje

6.1. Dywidendy

Za 2012 rok Spółka nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

6.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Jednostki Dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu

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).

6.3. 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)
Wojciech Papierak	461	461	-	-
Rafał Krzemień	-	-	4 604	4 604

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym i do dnia 8 maja 2013 roku wzrosła liczba akcji Jednostki Dominującej posiadanych przez Pana Wojciecha Papieraka o 461 sztuk.

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na dzień 8 maja 2013 roku.

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 8 maja 2013 roku nie posiadali akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

6.4. 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 kwartale 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.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

6.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

Następujące czynniki miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy:

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

6.7. Podsumowanie kosztów emisji

W nawiązaniu do raportu bieżącego 5/2013 z dnia 12 lutego 2013 roku Spółka przekazuje ostateczną wysokość kosztów związanych z przeprowadzeniem oferty publicznej. Łączne koszty związane z przeprowadzoną ofertą publiczną 10 846 000 akcji zwykłych poniesione przez Spółkę wyniosły 9,5 mln PLN, w tym:

- koszt przygotowania i przeprowadzenia oferty: 0,5 mln PLN

- koszt wynagrodzenia subemitentów: 0,0 mln PLN
- koszt sporządzenia prospektu emisyjnego z uwzględnieniem kosztu doradztwa: 7,3 mln PLN
- koszt promocji oferty: 1,7 mln PLN

Wskazane powyżej koszty nie uwzględniają kosztów poniesionych przez Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej („Akcjonariusz sprzedający”).

Wskazanie metody rozliczania kosztów ujętych powyżej w księgach rachunkowych Spółki: koszty przeprowadzenia oferty sprzedaży akcji istniejących stanowią koszty lat 2011 – 2013.

Wskazanie sposobu ujęcia powyższych kosztów w sprawozdaniu finansowym Spółki: powyższe koszty obciążają wynik finansowy okresu, którego dotyczą.

Średni koszt przeprowadzenia sprzedaży przypadający na jednostkę papieru wartościowego objętego sprzedażą: 0,88 zł. Powyższa kwota nie uwzględnia kosztów poniesionych przez Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej.

Kwartalna informacja finansowa **Polski Holding Nieruchomości S.A.**

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 rok



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

C. Kwartalna Informacja finansowa Polski Holding Nieruchomości S.A.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2013 roku

AKTYWA

	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1	0,1
Długoterminowe aktywa finansowe	1 728,7	1 719,6
Aktywa trwałe razem	1 728,9	1 719,8
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	2,9	2,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,9	0,3
Aktywa obrotowe razem	3,8	2,9
AKTYWA RAZEM	1 732,7	1 722,7

PASYWA

	31 marca 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Kapitały		
Kapitał podstawowy	43,4	43,4
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	2 237,6	2 237,6
Pozostałe kapitały zapasowe	1,3	1,3
Zyski zatrzymane	(565,8)	(572,5)
Kapitał własny ogółem	1 716,5	1 709,8
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	13,5	7,4
Zobowiązania długoterminowe razem	13,5	7,4
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2,7	3,4
Krótkoterminowe zadłużenie	0,0	2,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2,7	5,5
PASYWA RAZEM	1 732,7	1 722,7

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabiszewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 niebadane	3 miesiące zakończone 31 marca 2012 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	10,8	0,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(1,5)	(44,5)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	9,3	(44,5)
Koszty administracyjne	(2,5)	(2,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6,8	(47,3)
Przychody finansowe	0,0	0,0
Koszty finansowe	(0,1)	(0,0)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(0,1)	(0,0)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6,7	(47,3)
Podatek dochodowy	(0,0)	0,6
Zysk (strata) netto	6,7	(46,7)
Pozostałe całkowite dochody	0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem	6,7	(46,7)
Strata netto na jedną akcję		
podstawowa strata na akcję za okres	0,15 zł	(1,08 zł)

**Sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały zapasowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2012 roku	43,4	2 237,6		(401,7)	1 879,3
Wynik okresu				(46,7)	(46,7)
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-		(46,7)	(46,7)
Stan na 31 marca 2012 roku	43,4	2 237,6		(448,4)	1 832,6
Stan na 1 stycznia 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(572,5)	1 709,8
Wynik okresu				6,7	6,7
Całkowite dochody ogółem za okres				6,7	6,7
Stan na 31 marca 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(565,8)	1 716,5

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
 Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabiszewicz
 Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
 Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
 Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
 Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
 Członek Zarządu

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

	3 miesiące zakończone 31 marca 2013 niebadane	3 miesiące zakończone 31 marca 2012 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	6,7	(47,3)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(10,0)	45,1
Amortyzacja	0,0	0,0
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(9,1)	44,5
Zmiana kapitału obrotowego	(0,9)	0,6
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3,3)	(2,2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	0,0	0,0
Wypływy razem	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	3,9	2,0
Kredyty i pożyczki	3,9	2,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	3,9	2,0
Przepływy pieniężne netto	0,6	(0,2)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,6	(0,2)
Środki pieniężne na początek okresu	0,3	0,5
Środki pieniężne na koniec okresu	0,9	0,3

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Wojciech Papierak
Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu