

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Wilanowska *Rakowiecka* *Belwederska* *Wiśniowa* *Foksal* *Świętokrzyska* *Al. Jana Pawła* *Stawki*
Domaniewska *Starościeńska* *Marszałkowska* *Nowy Świat* *Senatorska*

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	III kwartał 2013 narastająco	III kwartał 2012 narastająco	III kwartał 2013 narastająco	III kwartał 2012 narastająco
I. Przychody operacyjne	135,6	147,0	32 109,1	34 808,6
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	(14,3)	(184,8)	(3 386,1)	(43 759,3)
III. Zysk/strata brutto z działalności kontynuowanej	(10,3)	(182,3)	(2 439,0)	(43 167,3)
IV. Zysk/strata netto	69,2	(142,9)	16 386,1	(33 837,7)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18,8	(22,5)	4 451,7	(5 327,8)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8,9)	9,9	(2 107,5)	2 344,2
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,4)	(0,6)	(94,7)	(142,1)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	9,5	(13,2)	2 249,5	(3 125,7)
	Stan na 30 września 2013	Stan na 31 grudnia 2012	Stan na 30 września 2013	Stan na 31 grudnia 2012
IX. Aktywa, razem	2 278,8	2 297,6	540 473,9	544 932,8
X. Zobowiązania długoterminowe	239,5	328,1	56 803,4	77 817,0
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	84,4	83,8	20 017,6	19 875,2
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 820,3	1 710,5	431 729,2	405 687,5
XIII. Kapitał zakładowy	44,5	43,4	10 552,2	10 289,6
XIV. Liczba akcji (w szt.)	44 491 226	43 384 003	44 491 226	43 384 003
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	1,44	(3,02)	0,34	(0,72)
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	40,91	39,43	9,70	9,35

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	III kwartał 2013 narastająco	III kwartał 2012 narastająco	III kwartał 2013 narastająco	III kwartał 2012 narastająco
I. Przychody operacyjne	3,4	1,2	805,1	284,2
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	100,0	(130,1)	23 679,3	(30 806,8)
III. Zysk/strata brutto	99,5	(130,4)	23 560,9	(30 877,8)
IV. Zysk/strata netto	99,6	(128,8)	23 584,6	(30 498,9)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5,3)	(8,9)	(1 255,0)	(2 107,5)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5,4	9,1	1 278,7	2 154,8
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	0,1	0,2	23,7	47,4
	Stan na 30 września 2013	Stan na 31 grudnia 2012	Stan na 30 września 2013	Stan na 31 grudnia 2012
IX. Aktywa, razem	1 855,7	1 722,7	440 125,2	408 581,0
X. Zobowiązania długoterminowe	15,3	7,4	3 628,8	1 755,1
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1,0	5,5	237,2	1 304,5
XII. Kapitał własny	1 839,4	1 709,8	436 259,3	405 521,4
XIII. Kapitał zakładowy	44,5	43,4	10 552,2	10 289,6
XIV. Liczba akcji (w szt.)	44 491 226	43 384 003	44 491 226	43 384 003
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	2,29	(2,97)	0,54	(0,70)
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	41,34	39,41	9,81	9,35

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 września 2013 roku - 4,2163 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 września 2013 roku - 4,2231 PLN/EUR

Spis treści

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
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
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
3. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF.....	11
4. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	12
6. Sezonowość działalności	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
8. Nieruchomości inwestycyjne	14
9. Rzeczowe aktywa trwałe	15
10. Wartości niematerialne.....	15
11. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia).....	15
12. Zapasy związane z działalnością deweloperską.....	16
13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu.....	16
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	17
15. Kapitał podstawowy	18
16. Kapitał zapasowy, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały	18
17. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18
18. Rezerwy.....	19
19. Przychody z działalności operacyjnej	19
20. Koszty działalności operacyjnej.....	19
21. Koszty według rodzaju	20
22. Przychody i koszty finansowe.....	21
23. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	21
24. Działalność zaniechana.....	22
25. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	23
26. Zysk (strata) na jedną akcję	23
27. Pozycje warunkowe	23
28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	23
29. Pozostałe informacje.....	24
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	24
B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	27
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	28

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	28
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	29
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	29
1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego.....	29
2. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF	30
3. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	30
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	30
5. Informacje dotyczące segmentów działalności	30
6. Długoterminowe aktywa finansowe.....	31
7. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu.....	31
8. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	31
9. Kapitał podstawowy.....	32
10. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały.....	32
11. Zadłużenie długo i krótkoterminowe	32
12. Przychody i koszty z działalności operacyjnej.....	32
13. Pokrycie straty Spółki za 2012 rok.....	32
14. Zobowiązania warunkowe	33
15. Zdarzenia po dniu bilansowym	33
C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej	35
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	35
2. Struktura Grupy Kapitałowej	35
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	36
4. Działalność Grupy Kapitałowej	37
5. Najemcy.....	38
6. Sytuacja finansowa	39
6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	39
6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	40
6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	42
7. Wskaźniki według EPRA	42
8. Działalność operacyjna i inwestycyjna	44
9. Strategia zarządzania markami	44
10. Informacje o podmiotach powiązanych.....	45
10.1. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	45
10.2. Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami	45
11. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	45

12. Pozostałe informacje	45
12.1. Dywidendy	45
12.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu	45
12.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	46
12.4. 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	46
12.5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	46
12.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy	46

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

	Nota	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	1 902,7	1 911,5
Rzeczowe aktywa trwałe	9	31,2	50,8
Wartości niematerialne	10	0,3	0,5
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	18,4	17,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	0,2	0,1
Pozostałe aktywa trwałe		0,6	0,1
Aktywa trwałe razem		1 953,4	1 980,9
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	67,6	84,3
Zapasy pozostałe		0,0	0,2
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	56,6	26,9
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,2	1,6
Krótkoterminowe aktywa finansowe	13	0,0	4,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	183,4	173,9
Aktywa obrotowe razem		307,8	291,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		17,6	25,1
AKTYWA RAZEM		2 278,8	2 297,6
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	15	44,5	43,4
Kapitał zapasowy	16	1 693,6	2 237,6
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	16	78,6	(573,7)
Pozostałe kapitały	16	0,4	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 820,3	1 710,5
Udziały niekontrolujące	15	134,6	175,2
Kapitał własny ogółem		1 954,9	1 885,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	13	1,2	1,5
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	174,6	259,9
Rezerwy długoterminowe	18	57,1	58,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6,6	8,1
Zobowiązania długoterminowe razem		239,5	328,1
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	37,0	37,0
Krótkoterminowe zadłużenie	13	0,4	0,5
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		9,3	16,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,2	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	18	37,5	30,3
Zobowiązania krótkoterminowe razem		84,4	83,8
PASYWA RAZEM		2 278,8	2 297,6

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Działalność operacyjna					
Przychody z najmu		100,0	104,8	31,8	34,9
Koszty utrzymania nieruchomości		(44,6)	(52,2)	(13,8)	(14,9)
Wynik z najmu		55,4	52,6	18,0	20,0
Przychody z działalności deweloperskiej		29,6	32,6	5,9	4,6
Koszty działalności deweloperskiej	20	(22,6)	(28,2)	(3,4)	(3,6)
Wynik na działalności deweloperskiej		7,0	4,4	2,5	1,0
Przychody z pozostałej działalności	19	0,5	3,7	0,2	0,7
Koszty pozostałej działalności	20	(0,5)	(6,1)	(0,2)	(1,6)
Wynik z pozostałej działalności		(0,0)	(2,4)	(0,0)	(0,9)
Koszty administracyjne i sprzedaży	21	(32,3)	(40,4)	(9,4)	(10,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(31,2)	(183,8)	(0,2)	(63,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,9	0,0	0,9	0,0
Pozostałe przychody	19	5,5	5,9	2,2	1,8
Pozostałe koszty	20	(19,6)	(21,1)	(5,4)	(5,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(14,3)	(184,8)	8,6	(57,2)
Przychody finansowe	22	4,5	7,6	1,1	2,7
Koszty finansowe	22	(1,0)	(4,9)	0,1	(1,7)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		3,5	2,7	1,2	1,0
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	11	0,5	(0,2)	0,2	(0,5)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(10,3)	(182,3)	10,0	(56,7)
Podatek dochodowy	23	79,7	37,3	76,9	8,7
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		69,4	(145,0)	86,9	(48,0)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	24	(0,2)	2,1	(0,1)	0,1
Zysk (strata) netto roku obrotowego		69,2	(142,9)	86,8	(47,9)
Pozostałe całkowite dochody:					
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych		0,0	2,2	0,0	0,9
Pozostałe całkowite dochody		0,0	2,2	0,0	0,9
Całkowite dochody ogółem		69,2	(140,7)	86,8	(47,0)
Zysk (strata) netto przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		62,5	(131,0)	78,8	(43,8)
Akcjonariuszom niekontrolującym	25	6,7	(11,9)	8,0	(4,1)
Całkowite dochody przypadające:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		62,5	(128,8)	78,8	(42,9)
Akcjonariuszom niekontrolującym	25	6,7	(11,9)	8,0	(4,1)
Zysk (strata) netto na jedną akcję					
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	26	1,44 zł	(3,02 zł)	1,81 zł	(1,01 zł)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej					
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	26	1,44 zł	(3,07 zł)	1,81 zł	(1,02 zł)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2013 roku		43,4	2 237,6	3,2	(573,7)	0,0	1 710,5	175,2	1 885,7
Zysk netto za okres					62,5		62,5	6,7	69,2
Całkowite dochody ogółem za okres					62,5		62,5	6,7	69,2
Emisja akcji	15,16	1,1	28,5			0,4	30,0		30,0
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	16				17,3		17,3	(47,3)	(30,0)
Transfer pomiędzy kapitałami	16		(572,5)		572,5		0,0		0,0
Stan na 30 września 2013 roku		44,5	1 693,6	3,2	78,6	0,4	1 820,3	134,6	1 954,9
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					(131,0)		(131,0)	(11,9)	(142,9)
Pozostałe całkowite dochody - przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych				2,2			2,2		2,2
Całkowite dochody ogółem za okres				2,2	(131,0)		(128,8)	(11,9)	(140,7)
Stan na 30 września 2012 roku		43,4	2 237,6	3,2	(533,9)		1 750,3	178,3	1 928,6

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(10,5)	(179,4)	9,9	(56,6)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	29,3	156,9	7,9	66,8
Amortyzacja	1,6	1,9	0,4	0,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	30,3	183,8	(0,7)	63,6
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	14 0,5	(1,3)	(0,3)	1,2
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	(0,5)	0,2	(0,2)	0,5
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(4,2)	(6,8)	(1,1)	(3,0)
Zmiana kapitału obrotowego	14 5,7	(16,6)	10,6	6,0
Podatek dochodowy zapłacony	(4,1)	(4,3)	(0,8)	(2,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18,8	(22,5)	17,8	10,2
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy razem	13,5	19,2	9,9	3,1
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	4,0	0,3	3,9	0,1
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0,7	12,1	0,4	0,0
Instrumenty finansowe	4,6	0,0	4,6	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej	4,2	6,8	1,0	3,0
Wypiływy razem	(22,4)	(9,3)	(12,4)	(4,8)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	(22,3)	(8,8)	(12,4)	(4,8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,1)	(0,5)	(0,0)	(0,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8,9)	9,9	(2,5)	(1,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wypiływy razem	(0,4)	(0,6)	(0,2)	(0,3)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,3)	(0,5)	(0,2)	(0,3)
Koszty finansowania	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,0)
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	(0,4)	(0,6)	(0,2)	(0,3)
Przepływy pieniężne netto	9,5	(13,2)	15,1	8,2
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	9,5	(13,2)	15,1	8,2
Środki pieniężne na początek okresu	173,9	178,6	168,3	157,2
Środki pieniężne na koniec okresu	183,4	165,4	183,4	165,4

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. jest spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A., Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 36 lok. 30/27.

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

Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 4).

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 września 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku i dnia 30 września 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.

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 Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.) został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

3. 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 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na

niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. i na dzień 30 września 2013 r. (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	100,0	29,6		0,5		130,1
Koszty działalności	(44,6)	(22,6)		(0,5)		(67,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	55,4	7,0		(0,0)		62,4
Koszty administracyjne	(21,9)	(3,4)	(0,2)		(7,0)	(32,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,2)					(31,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9					0,9
Pozostałe przychody	4,4	0,9			0,2	5,5
Pozostałe koszty	(18,7)	(0,9)			(0,0)	(19,6)
Wynik z działalności operacyjnej	(11,1)	3,6	(0,2)	(0,0)	(6,8)	(14,5)
Przychody finansowe					4,5	4,5
Koszty finansowe					(1,0)	(1,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,5	0,5
Podatek dochodowy					79,7	79,7
Wynik segmentu	(11,1)	3,6	(0,2)	(0,0)	76,9	69,2
Aktywa segmentu	2 188,6	83,2	0,1	4,2	2,7	2 278,8
Zobowiązania segmentu	285,7	36,2	0,6	0,5	0,9	323,9
Nakłady inwestycyjne	25,1					25,0
Amortyzacja	1,3	0,3				1,6

Analiza segmentowa za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2012 r. (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	104,8	32,6	2,9	3,7		144,0
Koszty działalności	(52,2)	(28,2)	(3,2)	(6,1)		(89,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	52,6	4,4	(0,3)	(2,4)		54,3
Koszty administracyjne	(23,5)	(6,2)	(0,4)	(1,3)	(9,4)	(40,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(183,8)					(183,8)
Pozostałe przychody	5,2	0,2	4,1	0,5	0,0	10,0
Pozostałe koszty	(16,4)	(2,8)	(0,0)	(1,9)	(0,0)	(21,1)
Wynik z działalności operacyjnej	(165,9)	(4,4)	3,4	(5,1)	(9,4)	(181,4)
Przychody finansowe					7,6	7,6
Koszty finansowe					(5,4)	(5,4)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(0,2)	(0,2)
Podatek dochodowy					36,5	36,5
Wynik segmentu	(165,9)	(4,4)	3,4	(5,1)	29,1	(142,9)
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	10,4					10,4
Amortyzacja	1,3	0,5			0,1	1,9

* Pozostała działalność obejmuje sumę działalności operacyjnych, które odrębnie nie spełniają kryteriów segmentów raportowych. Działalność zaniechana została szczegółowo omówiona w nocie 24.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

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

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

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	34,9	4,6		0,7		40,2
Koszty działalności	(14,9)	(3,6)		(1,6)		(20,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,0	1,0		(0,9)		20,1
Koszty administracyjne	(6,4)	(1,3)		(0,4)	(2,2)	(10,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(63,6)					(63,6)
Pozostałe przychody	1,5	0,1	0,1	0,2	0,0	1,9
Pozostałe koszty	(4,3)	(0,8)	(0,0)	(0,1)	(0,0)	(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	(52,8)	(1,0)	0,1	(1,2)	(2,2)	(57,1)
Przychody finansowe					2,7	2,7
Koszty finansowe					(1,7)	(1,7)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					(0,5)	(0,5)
Podatek dochodowy					8,7	8,7
Wynik segmentu	(52,8)	(1,0)	0,1	(1,2)	7,0	(47,9)
Nakłady inwestycyjne	4,5					4,5
Amortyzacja	0,3	0,2				0,5

8. Nieruchomości inwestycyjne

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 911,5	2 068,1
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	25,0	9,9
Wniesienie aportu do spółki współzależnej	0,0	(17,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,2)	(183,8)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(1,8)	(13,8)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	16,8	107,9
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	0,0	(7,4)
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(17,6)	0,0
Stan na koniec okresu	1 902,7	1 963,1

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	100,0	104,8
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(44,6)	(52,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(31,2)	(183,8)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	27,8	13,8
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	(26,9)	(13,8)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	25,1	(131,2)

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w okresie 9M 2013 roku dotyczą nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (głównie: Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka) w kwocie 19,1 mln PLN oraz modernizacji nieruchomości w kwocie 5,9 mln PLN, w okresie 9M 2012 roku dotyczą modernizacji nieruchomości w kwocie 9,9 mln PLN.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 9M 2013 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 1,5 mln PLN, 9M 2012: 1,8 mln PLN. Na podstawie przeprowadzonej analizy wartości rzeczowych aktywów trwałych stwierdzono w okresie 9M 2013 roku utratę ich wartości w kwocie 1,1 mln PLN, w 9M 2012: 3,0 mln PLN. Odpis z tytułu utraty wartości został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów. W okresie 9M 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 0,1 mln PLN a zbyła o wartości 0,3 mln PLN, 9M 2012: nabyła o

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości Łągów oraz Humańska 13.

W 3Q 2013 Grupa zbyła nieruchomości przy ul. Lektykarskiej oraz Farbiarskiej.

wartości 2,4 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 9M 2013 roku przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 16,8 mln PLN do nieruchomości inwestycyjnych. Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 września 2013 roku wynosi 28,1 mln PLN.

10. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 9 miesięcy 2013 roku i 2012 roku.

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

Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i SEGRO B.V. posiadają po 50% udziałów w spółce celowej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2013 roku niebadane	30 września 2012 roku niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	17,9	0,0
Nabycia	0,0	17,8
Udział w zyskach	0,5	(0,2)
Stan na koniec okresu obrotowego	18,4	17,6

Spółka Wrocław Industrial Park nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku i na dzień 30 września 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk / (strata)	Udział w zysku Grupy
Wrocław Industrial Park	37,0	36,6	0,4	1,1	0,8	0,5

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Grunty	9,0	13,3
Produkcja w toku	19,6	68,6
Wyroby gotowe	39,0	9,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	67,6	91,3

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego

	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Stan na początek okresu	84,3	80,8
Nakłady na budowę	6,0	31,7
Zbycie	(20,8)	(21,2)
Odpisy aktualizujące wartość	(1,9)	0,0
Stan na koniec okresu	67,6	91,3

13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Pożyczki i należności	228,9	187,2
<i>Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych</i>	45,5	13,3
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	183,4	173,9
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	4,7
<i>Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	0,0	4,7
Dostępne do sprzedaży	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	228,9	191,9

W należnościach handlowych oraz pozostałych aktywach zaprezentowano należności handlowe oraz pozostałe aktywa według sprawozdania z sytuacji finansowej z wyłączeniem przedpłat: na dzień 30 września 2013: 5,3 mln PLN; 31 grudnia 2012: 3,2 mln PLN oraz należności publicznoprawnych: na dzień 30 września 2013 roku 5,8 mln PLN; 31 grudnia 2012: 10,4 mln PLN. Wzrost salda należności wynika ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 31,3 mln PLN. Należność ta została zapłacona w 4Q 2013 roku.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku obejmowały 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.

Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Zadłużenie - leasing floty samochodowej	1,6	2,0
Depozyty najemców	11,1	12,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców i zobowiązań publicznoprawnych	24,1	23,5
Stan na koniec okresu	36,8	37,5

Na 30 września 2013 roku Grupa posiadała 8,4 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych (w tym 5,7 mln PLN z tytułu sprzedaży nieruchomości), 31 grudnia 2012: 9,6 mln PLN (w tym 6,4 mln PLN z tytułu sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych)

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

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Środki pieniężne w banku i w kasie	6,6	4,4
Krótkoterminowe depozyty bankowe	176,8	169,5
Stan na koniec okresu	183,4	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	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych (nieruchomości)	1,0	3,0	0,0	1,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,1	0,0	0,0	0,0
Wynik na zbyciu statku - działalność zaniechana	0,0	(3,9)	0,0	0,0
Zyski z wyceny aktywów finansowych	0,0	(0,6)	0,0	(0,2)
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	(0,6)	0,2	(0,3)	(0,1)
Razem	0,5	(1,3)	(0,3)	0,8

Zmiana kapitału obrotowego	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Zmiana stanu rezerw	5,7	(1,5)	(1,5)	(0,6)
Zmiana stanu zapasów	16,9	(8,0)	(0,6)	(4,7)
Zmiana stanu należności	(4,1)	(1,0)	(1,3)	8,2
Zmiana stanu zobowiązań	(12,3)	(6,0)	14,0	3,2
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,5)	(0,1)	0,0	(0,1)
Razem	5,7	(16,6)	10,6	6,0

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

Należności	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Bilansowa zmiana stanu należności	(29,7)	(0,7)	(27,0)	8,3
zmiana stanu należności inwestycyjnych	25,6	(0,3)	25,7	(0,1)
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(4,1)	(1,0)	(1,3)	8,2

Zobowiązania	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(8,2)	(19,8)	17,2	3,2
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(4,1)	13,8	(3,2)	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	(12,3)	(6,0)	14,0	3,2

Zapasy	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Bilansowa zmiana stanu zapasów	16,9	(9,1)	(0,6)	11,3
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	16,9	(8,0)	(0,6)	11,3

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

15. Kapitał podstawowy

W dniu 16 września 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1099/2013 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 18 września 2013 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 1.107.223 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 18 września 2013 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 1.107.223 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

Wskazane wyżej akcje zostały wyemitowane na podstawie:

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 11 października 2011 roku w sprawie warunkowego

podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3.884.000 PLN poprzez emisję 3.884.000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 469.000 PLN poprzez emisję 469.000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda.

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

16. Kapitał zapasowy, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały

W 3Q 2013 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w notcie 15). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako kapitał zapasowy.

Zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2012 roku w kwocie -573,7 mln PLN uległy zmianie do poziomu 78,6 mln PLN na dzień 30 września 2013 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 9 miesięcy 2013 roku zysku netto w kwocie 62,5 mln PLN,

- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością wyemitowanych akcji PHN S.A. w kwocie 17,3 mln PLN,

- ✓ pokryciem wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu jednostki dominującej straty za 2012 rok oraz niepokrytej straty z lat ubiegłych, łącznie 572,5 mln PLN, z kapitału zapasowego pochodzącego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio).

Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 0,4 mln PLN.

17. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego dotyczące:

	Nieruchomości Inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Rezerwy	Straty podatkowe	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2013	276,4	8,9	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	285,7
Zwiększenia / zmniejszenia	(79,5)	(3,5)	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	(82,8)
30 września 2013	196,9	5,4	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	202,9

Aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczące:

	Nieruchomości Inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Rezerwy	Straty podatkowe	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2013	0,0	0,2	4,1	2,5	14,7	3,7	0,7	25,9
Zwiększenia / zmniejszenia	0,0	(0,1)	(0,2)	0,7	1,6	0,6	(0,0)	2,6
30 września 2013	0,0	0,1	3,9	3,2	16,3	4,3	0,7	28,5

Zmniejszenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w

kwocie 79,5 mln PLN to głównie efekt zmiany struktury Grupy Kapitałowej w kwocie 78,3 mln PLN. (szczegóły nota 23).

18. Rezerwy

Rezerwy	30 września 2013 niebadane			31 grudnia 2012 zbadane		
	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe	Razem	Długo terminowe	Krótko terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	57,0	56,1	0,9	52,0	51,3	0,7
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	23,9	0,0	23,9	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	1,4	0,0	1,4	2,7	0,0	2,7
Świadczenia pracownicze	1,4	1,0	0,4	2,7	2,4	0,3
Pozostałe	7,0	0,0	7,0	7,4	4,9	2,5
Razem	94,6	57,1	37,5	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.

19. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z podstawowej działalności	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przychody z najmu	100,0	104,8	31,8	34,9
Przychody z działalności deweloperskiej	29,6	32,6	5,9	4,6
Przychody z pozostałych działalności	0,5	3,7	0,2	0,7
Działalność hotelowa	0,3	0,7	0,1	0,2
Zarządzanie nieruchomościami	0,1	0,5	0,0	0,1
Sprzedaż książek	0,0	0,2	0,0	0,0
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	1,7	0,0	0,3
Pozostałe	0,1	0,6	0,1	0,1
Przychody z działalności operacyjnej razem	130,1	141,1	37,9	40,2

Pozostałe przychody	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,6	0,2	0,3	0,1
Dotacje do gruntów rolnych	0,0	0,9	0,0	0,0
Odszkodowania	0,4	0,3	0,1	0,3
Aktualizacja wartości należności	2,0	1,2	0,4	0,5
Rozwiązane rezerwy	1,8	2,7	1,0	0,9
Pozostałe	0,7	0,6	0,4	0,0
Pozostałe przychody razem	5,5	5,9	2,2	1,8

20. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności podstawowej	9 miesięcy zakończono		3 miesiące zakończono	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Koszty utrzymania nieruchomości	44,6	52,2	13,8	14,9
Koszty działalności deweloperskiej	22,6	28,2	3,4	3,6
Koszty pozostałych działalności	0,5	6,1	0,2	1,6
Działalność hotelowa	0,5	1,1	0,2	0,2
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,7	0,0	0,1
Sprzedaż książek	0,0	0,3	0,0	0,0
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	0,0	4,0	0,0	1,3
Koszty działalności operacyjnej razem	67,7	86,5	17,4	20,1

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

W okresie 9M 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 9M 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.

Pozostałe koszty	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	1,0	3,0	0,0	1,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,1	0,0	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,2	0,2	0,0	0,2
Odpisy aktualizujące wartość należności	5,2	2,4	2,1	0,6
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	6,6	7,2	1,4	2,3
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,8	0,0	0,0	0,0
Odszkodowania i kary	0,7	0,0	0,6	0,0
Odprawy dla zwalnianych pracowników	4,7	6,2	1,3	0,0
Koszt własny dopłat do gruntów rolnych	0,0	0,6	0,0	0,3
Pozostałe	0,3	1,5	0,0	0,7
Pozostałe koszty razem	19,6	21,1	5,4	5,2

Koszty dotyczące odpraw dla zwalnianych pracowników w kwocie 4,7 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 1,5 mln PLN. W związku z negatywnym wpływem sytuacji na rynku nieruchomości na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 5,2 mln PLN w 9M 2013 (9M 2012: 2,1 mln PLN).

21. Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Amortyzacja	1,3	1,4	0,3	0,3
Zużycie materiałów i energii	8,7	11,0	2,0	2,8
Usługi obce	22,6	27,4	7,4	8,0
Podatki i opłaty	17,7	16,3	6,2	5,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	23,0	35,3	6,5	9,0
Pozostałe koszty rodzajowe	0,7	0,8	0,2	0,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,3	0,0	0,0
Zmiana stanu produktów	0,0	0,0	0,0	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	74,0	92,5	22,6	25,5
Koszty administracyjne	(23,2)	(24,4)	(6,9)	(6,6)
Koszty sprzedaży	(2,0)	(3,8)	(0,5)	(1,1)
Koszty IPO i restrukturyzacji	(3,7)	(6,0)	(1,2)	(1,3)
Koszt własny sprzedaży	45,1	58,3	14,0	16,5

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesiące zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Działalność deweloperska	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Amortyzacja	0,3	0,5	0,1	0,2
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,8	0,0	0,0
Usługi obce	7,5	36,8	5,2	11,8
Podatki i opłaty	0,3	0,3	0,2	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	1,4	5,4	0,4	1,9
Pozostałe koszty rodzajowe	0,0	0,2	0,0	0,0
Wartość sprzedanych towarów (gruntów)	0,9	0,7	0,3	0,0
Zmiana stanu produktów	15,4	(10,3)	(2,0)	(9,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	26,0	34,4	4,2	4,9
Koszty administracyjne	(1,5)	(4,2)	(0,2)	(0,8)
Koszty sprzedaży	(1,1)	(1,2)	(0,5)	(0,3)
Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej	(0,8)	(0,8)	(0,1)	(0,2)
Koszt własny sprzedaży	22,6	28,2	3,4	3,6

22. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przychody odsetkowe	4,4	6,8	1,1	2,6
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	4,2	6,8	1,1	2,6
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	0,2	0,0	0,0	0,0
Zyski z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych	0,0	0,6	0,0	0,2
Pozostałe przychody finansowe	0,1	0,2	0,0	(0,1)
Przychody finansowe razem	4,5	7,6	1,1	2,7

Koszty finansowe	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Koszty finansowania – leasing finansowy	0,1	0,1	(0,0)	0,0
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości	0,7	3,6	(0,1)	1,0
Pozostałe koszty finansowe	0,2	1,2	0,0	0,7
Koszty finansowe razem	1,0	4,9	(0,1)	1,7
Działalność finansowa netto	3,5	2,7	1,2	1,0

23. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Podatek	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	(5,7)	(5,4)	(1,5)	(1,1)
Podatek odroczony	85,4	42,7	78,4	9,8
Podatek dochodowy	79,7	37,3	76,9	8,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Zysk brutto	(10,3)	(182,3)	10,0	(56,7)
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	2,0	34,6	(1,9)	10,7
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych	0,1	0,0	(0,0)	(0,1)
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,4	0,0	0,4	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,2)	(0,7)	0,0	(0,6)
Wynik spółek osobowych	0,4	(1,3)	0,2	(1,3)
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	(0,6)	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	77,9	4,7	78,3	0,0
Podatek dochodowy	79,7	37,3	76,9	8,7

W wyniku wniesienia aportu przez Intraco S.A. w postaci przedsiębiorstwa obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz przez Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Budexpo Sp. z o.o. w postaci nieruchomości do Spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna zostały spełnione warunki określone w MSR 12 a ponadto w związku ze zmianą struktury Grupy Kapitałowej Spółka Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zbyła wybrane nieruchomości do spółek celowych. W konsekwencji zdaniem spółki zostały spełnione warunki do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 78,3 mln PLN w odniesieniu do nieruchomości zbytych przez Spółkę Polski Holding

Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna w związku ze zwiększeniem ich wartości podatkowej. Jak opisano w nocie 30 (zdarzenia po dniu bilansowym) dla pozostałych nieruchomości, których sprzedaż do spółek celowych planowana jest w 4Q 2013, po dniu sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spółka planuje rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 28,8 mln PLN.

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

24. Działalność zaniechana

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 11 do 25 stanowią jego integralną część

25. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W 3Q 2013 roku nastąpił wykup akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A. oraz

Budexpo Sp. z o.o. Zysk udziałowców niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują oni w całym zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku.

26. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	62,5	(131,0)	78,8	(43,8)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	43,4	43,4	43,5	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w zł)	1,44 zł	(3,02 zł)	1,81 zł	(1,01 zł)

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z działalności kontynuowanej z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	9 miesięcy zakończone		9 miesięcy zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	62,7	(132,8)	78,9	(43,9)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	43,4	43,4	43,5	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w zł)	1,44 zł	(3,07 zł)	1,81 zł	(1,02 zł)

27. Pozycje warunkowe

W nocie nr 6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2012 została ujawniona informacja o nieruchomościach należących do spółki o nieregulowanym 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 niezupełny (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 z nałożeniem sankcji na Spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

28. 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 powiązаныmi ze Skarbem Państwa.

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym płacą podatek Skarbowi Państwa, który jest jednostką powiązaną.

Zasady i przepisy obowiązujące Spółki Grupy w tym zakresie są identyczne z tymi, które obowiązują pozostałe jednostki niebędące jednostkami powiązаныmi.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przychody od Skarbu Państwa	7,6	7,5	2,5	2,5

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Wynagrodzenie Zarządu jednostki dominującej	1,8	1,2	0,9	0,6
Wynagrodzenie zarządów jednostek zależnych	1,4	1,8	0,5	0,9
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jednostki dominującej	0,2	0,2	0,1	0,1
Wynagrodzenie organów nadzorczych jednostek zależnych	0,4	1,1	0,2	0,2
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	3,8	4,3	1,7	1,8

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku i dnia 30 września 2012 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

29. 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%.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po uzyskaniu wszystkich zgód korporacyjnych w 3Q 2013 roku Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. w dniu 1 października 2013 roku wniosły aportem wybrane nieruchomości do spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna. Wartość aportu wyniosła 701,7 mln PLN.

Grupa kontynuowała proces zmian swojej struktury w wyniku którego Spółka Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna zbyła wybrane nieruchomości do

spółek celowych w związku z czym zwiększyła się wartość podatkowa nieruchomości w konsekwencji czego rozwiązano rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 78,3 mln PLN. W 4Q 2013 roku planowane jest zbycie pozostałych nieruchomości, dla których Grupa na dzień 30 września 2013 roku miała zawiązaną rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 28,8 mln PLN. W 4Q 2013 roku Grupa ujmie koszty przeprowadzenia powyższej transakcji w kwocie 4,1 mln PLN (w tym 4,0 mln PLN podatku od czynności cywilnoprawnych)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca

istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 12 listopada 2013 roku

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Artur Lebedziński
Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

	Nota	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,2	0,1
Długoterminowe aktywa finansowe	6	1 853,0	1 719,6
Aktywa trwałe razem		1 853,3	1 719,8
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	7,8	2,0	2,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	0,4	0,3
Aktywa obrotowe razem		2,4	2,9
AKTYWA RAZEM		1 855,7	1 722,7
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	9	44,5	43,4
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	10	1 693,6	2 237,6
Pozostałe kapitały zapasowe		1,3	1,3
Niepodzielone zyski zatrzymane	13	99,6	(572,5)
Pozostałe kapitały	10	0,4	0,0
Kapitał własny ogółem		1 839,4	1 709,8
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	11	15,3	7,4
Zobowiązania długoterminowe razem		15,3	7,4
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7	1,0	3,4
Krótkoterminowe zadłużenie	11	0,0	2,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1,0	5,5
PASYWA RAZEM		1 855,7	1 722,7

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 9 i 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku**

	Nota	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
		30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	12	3,4	1,2	1,0	1,2
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	12	(2,2)	(1,2)	(0,5)	(1,2)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	6	103,4	(121,9)	116,9	(41,7)
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		104,6	(121,9)	117,4	(41,7)
Koszty administracyjne		(4,8)	(8,2)	(0,9)	(1,0)
Pozostałe przychody		0,2	0,0	0,0	0,0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		100,0	(130,1)	116,5	(42,7)
Koszty finansowe		(0,5)	(0,3)	(0,2)	(0,2)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		(0,5)	(0,3)	(0,2)	(0,2)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		99,5	(130,4)	116,3	(42,9)
Podatek dochodowy		0,1	1,6	0,0	0,3
Zysk (strata) netto		99,6	(128,8)	116,3	(42,6)
Pozostałe całkowite dochody					
Całkowite dochody ogółem		99,6	(128,8)	116,3	(42,6)
Zysk (strata) netto na jedną akcję podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		2,29 zł	(2,97 zł)	2,68 zł	(0,98 zł)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2013 roku		43,4	2 237,6	1,3	(572,5)		1 709,8
Zysk netto za okres					99,6		99,6
Całkowite dochody ogółem za okres					99,6		99,6
Emisja akcji	9,10	1,1	28,5			0,4	30,0
Transfer pomiędzy kapitałami	13		(572,5)		572,5		0,0
Stan na 30 września 2013 roku		44,5	1 693,6	1,3	99,6	0,4	1 839,4
Stan na 1 stycznia 2012 roku		43,4	2 237,6	0,0	(401,7)		1 879,3
Strata netto za okres					(128,8)		(128,8)
Całkowite dochody ogółem za okres					(128,8)		(128,8)
Transfer pomiędzy kapitałami				1,3	(1,3)		0,0
Stan na 30 września 2012 roku		43,4	2 237,6	1,3	(531,8)		1 750,5

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 9 i 3 miesiące zakończony 30 września 2013 roku

	9 miesięcy zakończone		3 miesiące zakończone	
	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane	30 września 2013 niebadane	30 września 2012 niebadane
Przebiegi środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	99,5	(130,4)	116,3	(42,9)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(104,8)	121,5	(116,6)	41,2
Amortyzacja	0,0	0,1	0,0	0,0
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(103,4)	121,9	(116,9)	41,7
Koszty finansowania	0,4	0,3	0,1	0,2
Zmiana kapitału obrotowego	(1,8)	(0,8)	0,2	(0,7)
Przebiegi pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5,3)	(8,9)	(0,3)	(1,7)
Przebiegi 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
Przebiegi pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
Przebiegi środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy razem	5,4	9,1	0,0	1,0
Kredyty i pożyczki	5,4	9,1	0,0	1,0
Wypływy razem	0,0	0,0	0,0	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	5,4	9,1	0,0	1,0
Przebiegi pieniężne netto	0,1	0,2	(0,3)	(0,7)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,1	0,2	(0,3)	(0,7)
Środki pieniężne na początek okresu	0,3	0,5	0,7	1,4
Środki pieniężne na koniec okresu	0,4	0,7	0,4	0,7

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia jednostkowego 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 września 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 9 i 3 miesiące

zakończony dnia 30 września 2013 roku i dnia 30 września 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 Grupę 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 Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.) został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

2. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 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.

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.

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.

5. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

6. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Wartość udziałów na dzień 30 września 2013	Nabycie	Odpis aktualizujący	Wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2012
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 389,7	25,0	68,0	1 296,7
Intraco S.A.	198,8	4,7	23,3	170,8
Budexpo Sp. z o.o.	131,7	0,3	15,3	116,1
Dalmor S.A.	117,1	0,0	(3,2)	120,3
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	15,7	0,0	0,0	15,7
Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem	1 853,0	30,0	103,4	1 719,6

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych (długoterminowe aktywa finansowe) według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Ponadto w wartości odzyskiwalnej, na dzień bilansowy 30 września 2013 roku, w związku z planowaną kontynuacją w 4Q 2013 roku procesu zmiany struktury Grupy polegającego na alokacji wybranych nieruchomości do spółek celowych, uwzględniony został zakładany dalszy wzrost aktywów netto spółek zależnych wynikający ze zwiększenia wartości podatkowej nieruchomości pomniejszonej o koszty transakcyjne.

W związku ze wzrostem wartości godziwej aktywów netto spółek zależnych: Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. Spółka w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwrócenie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

W 3Q 2013 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 9). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych.

7. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Pożyczki i należności	0,9	1,3
<i>Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych</i>	<i>0,5</i>	<i>1,0</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>0,4</i>	<i>0,3</i>
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	0,0
Dostępne do sprzedaży	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	0,9	1,3

Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Zadłużenie	15,3	9,5
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem zobowiązań publicznoprawnych	0,9	3,4
Stan na koniec okresu	16,2	12,9

8. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Należności z tytułu usług zarządczych	0,5	1,0
Należności publicznoprawne	1,5	1,6
Stan na koniec okresu	2,0	2,6

9. Kapitał podstawowy

W dniu 16 września 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1099/2013 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 18 września 2013 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 1.107.223 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 18 września 2013 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 1.107.223 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

Wskazane wyżej akcje zostały wyemitowane na podstawie:

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 11 października 2011 roku w sprawie warunkowego

podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3.884.000 PLN poprzez emisję 3.884.000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 469.000 PLN poprzez emisję 469.000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda.

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

10. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały

W 3Q 2013 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 9). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny

nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną. Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN S.A. nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 0,4 mln PLN.

11. Zadłużenie długie i krótkoterminowe

	30 września 2013 niebadane	31 grudnia 2012 zbadane
Długoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	15,3	7,4
Krótkoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	0,0	2,1
Stan na koniec okresu	15,3	9,5

12. 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.

13. 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 (572,5 mln PLN) zostanie pokryta z kapitału

zapasowego Spółki, powstałego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio).

14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 września 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku

Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

15. 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 12 listopada 2013 roku.

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Artur Lebedziński
Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego
wykonywania czynności Prezesa Zarządu

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

ZA OKRES 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

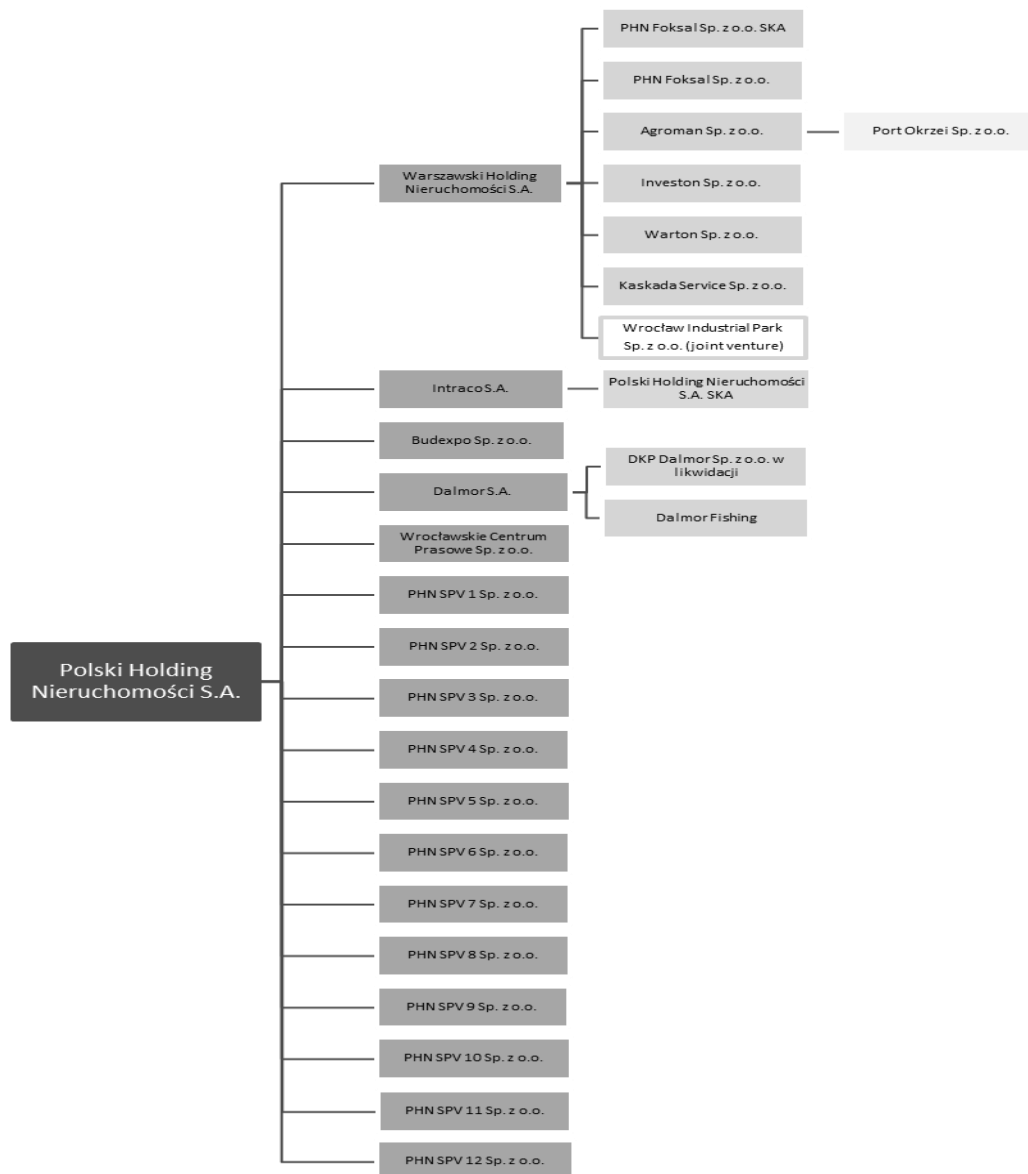
C. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 36 lok. 30/27. Grupa, która została utworzona w 2011 roku, jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadających nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Polsce i nimi zarządzających. Podstawowa działalność Grupy obejmuje zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości komercyjnych. W celu koncentracji na podstawowej działalności i maksymalizacji zysku Grupa realizuje restrukturyzację swojego portfela nieruchomości obejmującą

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej



POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

praw własności. Poniżej zaprezentowano wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Podmiot	Jednostka dominująca	Udział w kapitale i w prawach głosu na 30 września 2013	Udział w kapitale i w prawach głosu na 31 grudnia 2012
Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca			
Jednostki zależne			
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	93,76%	91,18%
INTRACO S.A.	PHN S.A.	89,11%	85,00%
BUDEXPO Sp. z o.o.	PHN S.A.	98,97%	98,65%
Dalmor S.A	PHN S.A.	86,94%	86,94%
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Foksal Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Agroman Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Port Okrzei Sp. z o.o.	Agroman Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Investon Sp. z o. o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna*	Intraco S.A.	100,00%	0,00%
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%
Dalmor Fishing	Dalmor S.A.	99,00%	99,00%

W 2013 roku skład Grupy Kapitałowej zwiększył się o 12 podmiotów:

PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%

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

* Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. posiadała 100% udziałów w spółce Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna. Na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego udziałowcami Polskiego Holdingu Nieruchomości Spółka akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna są: Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (70,19%), Intraco S.A. (19,46%), Budexpo Sp. z o.o. (10,35%)

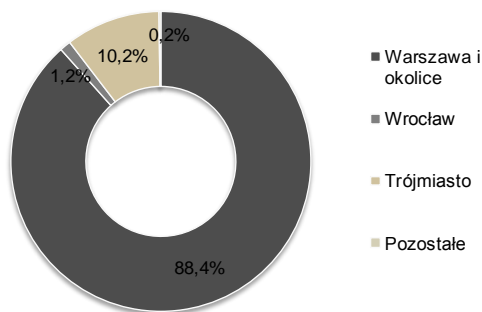
3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 września 2013 roku Grupa posiadała 148 nieruchomości o uregulowanym statusie prawnym oraz dotkniętych wadami prawnymi, jednak z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie. Realizując strategię dezynwestycji w 3Q 2013 roku Grupa zbyła dwie nieruchomości (Smoleńskiego/Lektykarska, Farbiarska) a

także podpisała umowy przedwstępne na sprzedaż trzech kolejnych: Humańska 13, Parzniew III oraz Łągów. Obecnie trwają negocjacje warunków transakcji dla 6 nieruchomości oraz rozpoczęto postępowanie na zbycie 3 kolejnych.

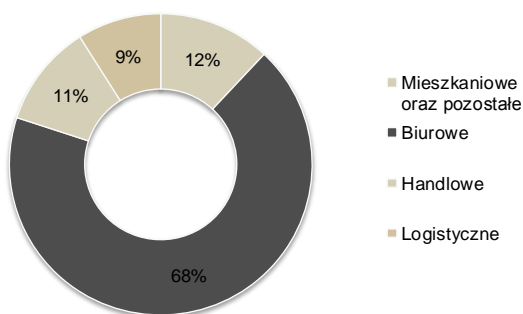
Grupa posiada nieruchomości zlokalizowane głównie w Warszawie oraz jej okolicach. Strukturę geograficzną, strukturę segmentów oraz pustostanów dla nieruchomości generujących przychody z najmu przedstawiają poniższe wykresy:

Struktura geograficzna
% wartości rynkowej

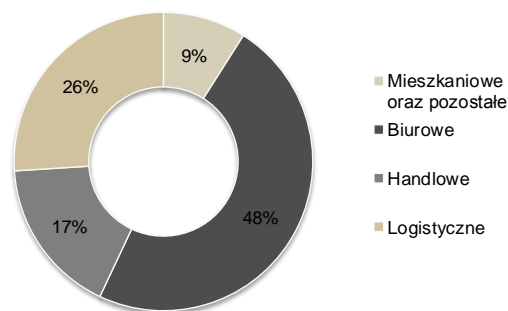


Wartość godziwa portfela. Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła 2,0 mld PLN, w tym wartość nieruchomości zaklasyfikowanych do grupy generującej przychody z najmu 1,5 mld PLN, których strukturę przedstawiono na poniższych wykresach.

Struktura według rodzaju powierzchni
% wartości

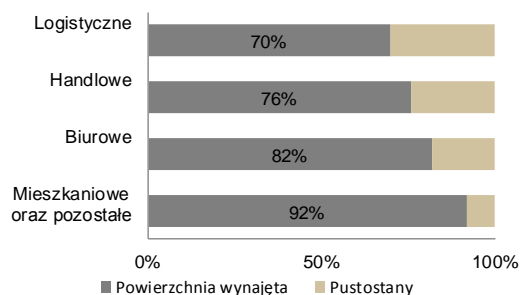


Struktura według rodzaju powierzchni
% GLA



Wskaźnik pustostanów. Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie wyniósł 22,9%.

Powierzchnia wynajęta*



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

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej,
- ✓ wynajem powierzchni handlowej,
- ✓ wynajem powierzchni magazynowej i logistycznej,
- ✓ wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej,

- ✓ usługi dodatkowe – wynajem biura na start, biura wirtualnego, sal konferencyjnych, wynajem powierzchni reklamowych (ściany, elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę docelową segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z

kapitałem zagranicznym, które dopiero rozpoczynają działalność na rynku, poszukują lepszych lokalizacji do prowadzenia swojej działalności lub planują zmianę biura ze względów ekonomicznych. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne. Potencjalnymi partnerami handlowymi są agencje pośrednictwa wynajmu nieruchomości.

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

5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 września 2013 roku na jednego najemcę przypadało około 155 m² wynajętej powierzchni a ogólna

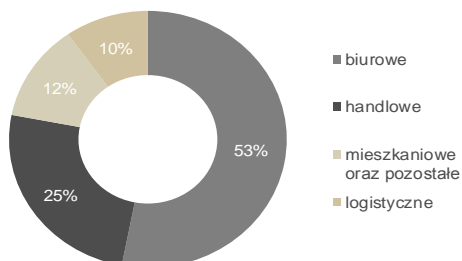
Powierzchnie logistyczne. Największą podażą powierzchni logistycznych Grupa dysponuje obecnie w Porcie Rybackim w Gdyni obsługując i kierując swą ofertę głównie przewoźnikom morskim. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych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

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

liczba najemców w okresie 9M 2013 roku pozostawała na stabilnym poziomie.

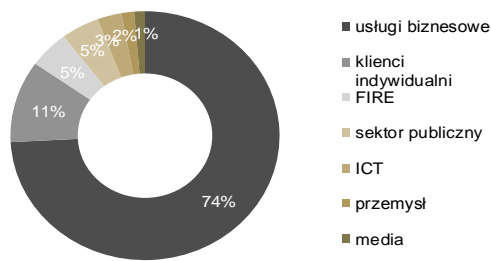
Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 60% obecnych umów jest zawartych na czas nieokreślony.

Struktura najemców według rodzaju wynajmowanej powierzchni
% łącznej liczby najemców *



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców według branży
% łącznej liczby najemców *



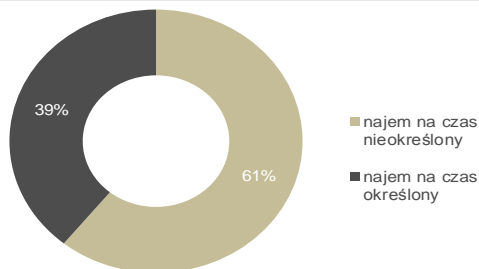
FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Na dzień 30 września 2013 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez 1 239 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

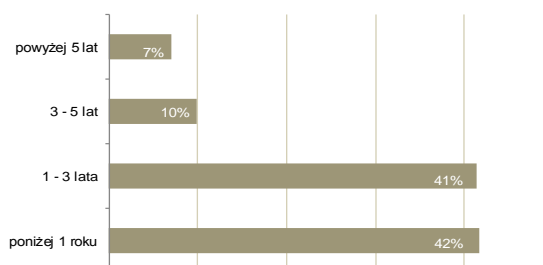
Struktura najemców według okresu umów najmu na czas określony

Struktura najemców według okresu trwania umowy
% GLA *



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców według okresu najmu
% umów zawartych na czas określony



Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiąganych przychodach z najmu w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Agencja Nieruchomości Rolnych, ALSTOM Power Sp. z o.o., Bank Ochrony Środowiska S.A., Biuro Generalnego Inspektora Ochrony

Danych Osobowych, Drugi Mazowiecki Urząd Skarbowy, Liceum Francuskie RENE GOSCINNY Ambasada Francji w Polsce, Miasto Stołeczne Warszawa, Poczta Polska S.A. Pion Infrastruktury, TVN S.A., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, które łącznie odpowiadały za 20,06% skonsolidowanych przychodów z najmu.

6. Sytuacja finansowa

Pomimo utrzymującej się dekonunktury gospodarczej, mającej również swoje odzwierciedlenie na rynku nieruchomości 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 w pozostałych obszarach, w tym redukcja kosztów administracyjnych. Poprawę efektywności operacyjnej odnotowano w każdym segmencie działalności, głównie poprzez skuteczną politykę restrukturyzacyjną w zakresie redukcji kosztów zarówno podstawowych operacyjnych jak i administracyjnych. Wynik brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne w okresie zakończonym 30 września 2013 roku wyniósł 30,1 mln PLN i był ponad 2 krotnie wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Znaczącą poprawę zanotowała także EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych i zapasach), która w porównaniu z trzecim kwartałem ubiegłego roku wzrosła o 16,2 mln PLN do sumy 20,1 mln PLN. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana

o koszty typu one-off (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) była wyższa o 4,8 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 września 2013 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 489 osób do 255 osób. W efekcie redukcji zatrudnienia zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w okresie trzech kwartałów 2013 roku w stosunku do trzech kwartałów 2012 roku o 16,3 mln PLN przy zachowaniu kontroli kosztów usług zewnętrznych, które w okresie trzech kwartałów 2013 roku w stosunku do trzech kwartałów 2012 roku również uległy zmniejszeniu o 4,9 mln PLN, między innymi za sprawą niższego poziomu kosztów restrukturyzacji i IPO oraz remontów o 6,9 mln PLN.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 9M 2013 roku ich wartość zmniejszyła się 8,8 mln PLN w wyniku:

- ✓ ograniczenia powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby i przeznaczenia jej pod wynajem (16,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Łągów oraz Humańska 13 (17,6 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ zbyciem nieruchomości przy ulicy Farbiarskiej 47 (1,8 mln PLN),
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (19,1 mln PLN) oraz modernizacją nieruchomości (5,9 mln PLN),
- ✓ utraty ich wartości (31,2 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w okresie 9M 2013 roku o 19,6 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych uwolnionej powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia (16,8 mln PLN),
- ✓ amortyzacji i utraty ich wartości (2,6 mln PLN).

Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w okresie 9M 2013 roku wzrosły o 16,2 mln PLN w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich (16,7 mln PLN),
- ✓ zwiększenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (29,7 mln PLN) głównie w wyniku wzrostu należności z tytułu sprzedaży nieruchomości

(31,3 mln PLN), zapłata za które nastąpiła w 4Q 2013 roku, częściowo skompensowany rozliczeniem przedpłat z tytułu z góry opłaconego prawa wieczystego użytkowania gruntów,

- ✓ łącznego wzrostu środków pieniężnych i krótkoterminowych aktywów finansowych (4,8 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 9M 2013 r. wzrosła o 109,8 mln PLN, w efekcie:

- ✓ wypracowanego zysku netto (62,5 mln PLN)
- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (47,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych zmniejszył się o 88,6 mln PLN przede wszystkim w wyniku zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (85,3 mln PLN) w związku ze zmianą struktury Grupy Kapitałowej.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych nie uległ istotnym zmianom.

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

EBITDA na działalności kontynuowanej	3Q 2013	2Q 2013	3Q 2012
Przychody ze sprzedaży	37,9	41,5	40,2
Koszty działalności	(17,4)	(20,7)	(20,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	20,5	20,8	20,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,4)	(9,7)	(10,3)
Wynik netto ze sprzedaży	11,1	11,1	9,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,7	(25,6)	(63,6)
Pozostałe przychody	2,2	(9,3)	1,8
Pozostałe koszty	(5,4)	(9,0)	(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	8,6	(32,8)	(57,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,7)	25,6	63,6
Amortyzacja	0,4	0,6	0,5
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	10,9	0,0
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,9	1,1
EBITDA	8,3	5,2	8,0
Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	(1,3)	0,5	0,0
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	1,2	0,1	1,2
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	1,3	2,3	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,8	0,0
Skorygowana EBITDA	9,5	8,9	9,2

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	3Q 2013	2Q 2013	3Q 2012
Przychody ze sprzedaży	31,8	33,8	34,9
Koszty działalności	(13,8)	(15,0)	(14,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,0	18,8	20,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(7,1)	(6,6)	(6,4)
Wynik netto ze sprzedaży	10,9	12,2	13,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,7	(25,6)	(63,6)
Pozostałe przychody	1,7	1,2	1,5
Pozostałe koszty	(5,1)	(8,9)	(4,3)
Wynik z działalności operacyjnej	8,2	(21,1)	(52,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(0,7)	25,6	63,6
Amortyzacja	0,3	0,5	0,3
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	1,0	0,4
EBITDA	7,8	6,0	11,5
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	1,2	0,0	0,6
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	1,2	2,2	0,0
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,0	0,8	0,0
Skorygowana EBITDA	10,2	9,0	12,1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Przy utrzymującej się dekoniunkturze gospodarczej mającej również wpływ na rynek nieruchomości wynik netto ze sprzedaży Grupy w podstawowym segmencie najem nieznacznie maleje. Malejące przychody będące następstwem stagnacji gospodarczej przekładającej się na niższe stawki czynszu oraz wzrost pustostanów zostały częściowo skompensowane niższymi kosztami będącymi

skutkiem podjętych w okresach wcześniejszych działań restrukturyzacyjnych. Sytuacja na rynku negatywnie wpływa na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań w związku z czym Grupa w 3Q 2013 roku dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 1,8 mln PLN netto, 2Q 2013: 1,7 mln PLN, 3Q 2012: 1,6 mln PLN.

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

Skorygowana EBITDA w segmencie działalności deweloperskiej w 3Q 2013 roku zmalała w porównaniu z 2Q 2013. Jest to wynikiem zmniejszania przychodów, głównie w związku z realizacją ostatecznych umów przedsprzedanych mieszkań w okresach wcześniejszych (3Q 2013: 12 mieszkań, 3Q 2012: 17 mieszkań), a także w związku ze spadkiem realizowanej marży. W 9M 2013 zawarto 83

ostateczne umowy przeniesienia własności mieszkań, 9M 2012: 106 mieszkań. Grupa na dzień 30 września 2013 roku posiadała 165 wybudowanych mieszkań, w tym 39 mieszkań zakontraktowanych oraz 100 mieszkań w budowie. Grupa w 3Q 2013 zakontraktowała 26 mieszkań (2Q 2013: 23 mieszkania, 3Q 2012: 18 mieszkań).

Wyniki finansowe z pozostałej działalności	3Q 2013	2Q 2013	3Q 2012
Przychody ze sprzedaży	0,2	0,2	0,7
Koszty działalności	(0,2)	(0,2)	(1,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	0,0	0,0	(0,9)
Koszty administracyjne i sprzedaży	0,0	0,0	(0,4)
Wynik netto ze sprzedaży	0,0	0,0	(1,3)
Pozostałe przychody	0,0	0,0	0,2
Pozostałe koszty	0,0	0,0	(0,1)
Wynik z działalności operacyjnej	0,0	0,0	(1,2)
EBITDA	0,0	0,0	(1,2)
Skorygowana EBITDA	0,0	0,0	(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. Zarówno w 2Q jak i w 3Q 2013 roku wynik z działalności operacyjnej tego segmentu wyniósł 0,0 mln PLN.

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	3Q 2013	2Q 2013	3Q 2012
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(2,0)	(2,2)
Wynik netto ze sprzedaży	(1,5)	(2,0)	(2,2)
Pozostałe przychody	0,0	0,2	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(1,5)	(1,8)	(2,2)
EBITDA	(1,5)	(1,8)	(2,2)
Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)	0,0	0,1	0,6
Skorygowana EBITDA	(1,5)	(1,7)	(1,6)

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

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

6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 3Q 2013 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 17,8 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 9,4 mln PLN, w tym z działalności zaniechanej -0,1 mln PLN
- ✓ poniesienia 1,2 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem IPO oraz restrukturyzacją i reorganizacją,
- ✓ wypłaty 2,1 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,9 mln PLN,
- ✓ zapłaty 0,8 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ 3,1 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze

zwiększenia salda zobowiązań (głównie zaliczek z tytułu przedsprzedaży mieszkań) oraz zmniejszenia salda należności,

- ✓ 6,5 mln PLN w wyniku zwiększenia pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 3Q 2013 roku w kwocie 2,5 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 12,4 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 1,0 mln PLN, wpływami ze sprzedaży instrumentów finansowych w kwocie 4,6 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 4,3 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 3Q 2013 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 0,2 mln PLN, na które składały się wydatki związane z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej.

7. Wskaźniki według EPRA

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

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wynik według EPRA

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

	9 miesięcy zakończone	
	30 września 2013	30 września 2012
Wynik netto segmentu najem*	70,2	(128,6)
Korekty	25,3	149,8
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	30,3	183,8
<i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i>	1,0	1,2
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(6,0)	(35,2)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	95,5	21,2
Korekty	(75,8)	(4,9)
<i>Koszty one - off (IPO, tworzenie i restrukturyzacja grupy)</i>	1,6	2,3
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	4,4	4,3
<i>Bezumowne korzystanie z nieruchomości</i>	0,8	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(4,2)	(6,8)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	(0,5)	0,0
<i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i>	(77,9)	(4,7)
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	19,7	16,3

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	1 902,7	1 911,5
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(499,0)	(501,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 403,7	1 410,0
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	73,9	69,5
Korekty	(7,0)	(11,0)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,1)	(0,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym</i>	(8,7)	(9,9)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,1	(0,6)
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	1,7	0,4
Wynik z najmu według EPRA	66,9	58,5
Szacowane koszty transakcyjne (3% wartości nieruchomości)	42,1	42,3
EPRA NIY	4,6%	4,0%

*Pozycje wynikowe urocznione, 4Q 2013 wyliczone jako średnia 3 kwartałów 2013 roku

EPRA NAV i EPRA NNNAV

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

	30 września 2013	31 grudnia 2012
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 820,3	1 710,5
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące</i>	104,9	165,0
EPRA NAV	1 925,2	1 875,5
<i>Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto przypadająca na akcjonariuszy kontrolujących jednostki dominujące</i>	11,8	10,7
EPRA NNNAV	1 937,0	1 886,2

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

W październiku 2013 roku Spółka zawarła Umowę o wspólnym przedsięwzięciu dotyczącą Projektu Świętokrzyska („*Joint Venture Agreement relating to the Świętokrzyska Project*”) z Project Development Poland 3 B.V. z Grupy Hochtief oraz Umowy deweloperskie dla fazy a i fazy b („*Development Management Agreement*”) z Hochtief Development Poland Sp. z o.o. Przedmiotem pierwszej z Umów jest określenie warunków współpracy oraz ról Partnerów w realizacji wspólnego projektu tj. wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A. W ramach Umów deweloperskich strony ustaliły, że Hochtief Development Poland Sp. z o.o. jako menadżer Projektu będzie koordynował czynności związane z przygotowaniem a następnie realizacją Projektu. Projekt Świętokrzyska planowany przez Spółkę jest zgodny ze strategią biznesową Grupy Kapitałowej PHN, która zakłada koncentrację na nieruchomościach komercyjnych z istotnym udziałem nowoczesnych powierzchni biurowych o standardzie klasy A. Realizacja projektu ma na celu uzyskanie najwyższej klasy obiektu, który zapewni stabilne źródło przychodów w perspektywie długoterminowej.

Spółka kontynuuje prace przy projekcie budynku biurowego przy ul. Domaniewskiej 37C o szacowanej powierzchni GLA 28 000 m. kw. We wrześniu 2013 roku ogłoszone zostało postępowanie na wybór Generalnego Wykonawcy kompletnych robót dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Domaniewskiej 37C w Warszawie oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to 2Q 2014 roku, natomiast zakończenie inwestycji planowane jest na 3Q 2015 roku.

Projekt jest skomercjalizowany w około 45%. Zgodnie z umową zawartą we wrześniu 2012 roku, Poczta Polska S.A., docelowo wprowadzi się do nowopowstałego biurowca przy ul. Domaniewskiej 37C w 2015 roku, jednocześnie do tego czasu wynajmując powierzchnię w biurowcu INTRACO przy ulicy Stawki 2.

9. Strategia zarządzania markami

We wrześniu 2013 roku Grupa PHN przyjęła nową Strategię Zarządzania Markami Produktowymi mającą na celu uporządkowanie portfela nieruchomości. W efekcie po wydzieleniu dwóch grup nieruchomości (nowe projekty inwestycyjne oraz najlepsze istniejące nieruchomości) powstały dwie marki produktowe. Podział realizowanych inwestycji na „CITY” oraz „HUB” pozwoli na precyzyjne

W 3Q 2013 roku kontynuowana była realizacja projektów Foksal i Rakowiecka na których budowę poniesiono 11,0 mln nakładów.

W projekcie Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO) na początku października 2013 roku weszła w życie kolejna umowa najmu, obecnie wynajęta łącznie powierzchnia to ponad 13,5 tys. m².

Ponadto prowadzone były prace przygotowawcze dla kolejnych 9 projektów. Dla projektów Dalmor (Port Rybacki), Parzniew i Lućmierz kontynuowano działania zmierzające do pozyskania partnerów do wspólnego przedsięwzięcia.

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

W październiku 2013 roku spółki należące do Grupy Kapitałowej: Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Polski Holding Nieruchomości Spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna zawarły z General Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę dotyczącą zlecenia świadczenia usług w zakresie utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami pozostającymi w portfelu Grupy. Zawarta Umowa ma na celu zoptymalizowanie działań administrowania i utrzymania technicznego nieruchomości poprzez urynkowanie tych usług. Umowa będzie skutkować zmianą struktury zarządzania, zmniejszeniem zatrudnienia w Grupie o 26 etaty oraz kilkumilionowymi oszczędnościami w perspektywie 40 miesięcy w obszarze utrzymania nieruchomości.

Umowa kończy jeden z etapów zwiększania efektywności operacyjnej Grupy. Obecnie trwają prace nad planowaną realizacją kolejnego etapu obejmującego obszar księgowy i kadrowo-płacowy.

dotarcie do kluczowych grup najemców oraz podkreślenie walorów poszczególnych segmentów nieruchomości.

Marka „CITY” obejmuje inwestycje skierowane do najemców poszukujących powierzchni biurowej w centralnych, atrakcyjnych lokalizacjach. Tę grupę nieruchomości wyróżnia przede wszystkim wysoka jakość materiałów wykończeniowych, doskonała ekspozycja oraz prestiżowe otoczenie.

Marka „HUB” charakteryzuje obiekty biurowe, logistyczne i handlowe przygotowane z myślą o najemcach poszukujących wysokiego standardu i funkcjonalnych rozwiązań. Ich wyróżnikiem jest wysoka jakość, przyjazna,

inspirująca do działania atmosfera oraz dobre skomunikowanie z centrum miasta i głównymi trasami wylotowymi.

10. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 9M 2013 roku oraz 9M 2012 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 9M 2013 roku oraz 9M 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 Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 9M 2013 roku od osób zarządzających, nadzorujących oraz ich bliskich Grupa osiągnęła przychód w wysokości 52 tys. PLN.

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

Na dzień 30 września 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.

12. Pozostałe informacje

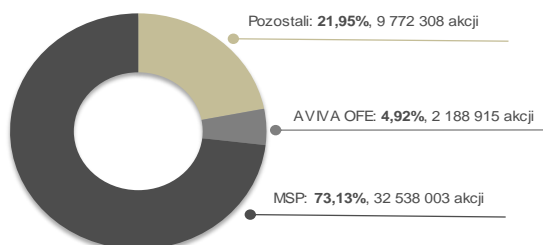
12.1. Dywidendy

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.

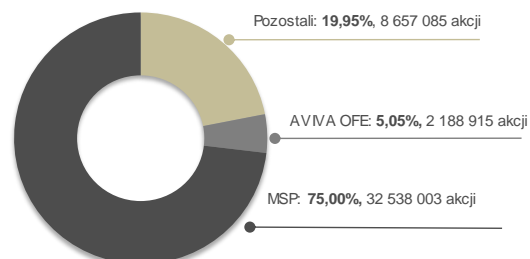
12.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu

Struktura akcjonariatu *
na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego



* łącznie z dopuszczonymi 18 września 2013 r. 1.107.223 akcjami serii C związanymi z wymianą akcji pracowniczych

Struktura akcjonariatu
na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego



Informacje na wykresie na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego 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).

Informacje na wykresie na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego uwzględniają dopuszczone w dniu 18 września 2013 roku 1 107 223 akcji serii C związane z wymianą akcji pracowniczych.

12.3. 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
Razem	461	461	4 604	4 604

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na dzień 7 listopada 2013 roku. W okresie od dnia 26 sierpnia do dnia 7 listopada 2013 roku stan akcji w posiadaniu osób

zarządzających i nadzorujących nie uległ zmianie. Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 7 listopada 2013 roku nie posiadali akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

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

W okresie 9M 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.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

12.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

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

- ✓ sytuacja gospodarcza w Polsce,
- ✓ rynek nieruchomości w Polsce,
- ✓ otoczenie regulacyjne,
- ✓ czynniki wpływające na przychody uzyskiwane z najmu,
- ✓ czynniki wpływające na przychody z deweloperskiej działalności mieszkaniowej,
- ✓ niektóre rodzaje działalności poprzedników prawnych,
- ✓ wycena nieruchomości,
- ✓ zmiany składu portfela nieruchomości Grupy,

- ✓ stan prawny nieruchomości Grupy,
- ✓ koszty utrzymania nieruchomości i nakłady inwestycyjne związane z modernizacją,
- ✓ restrukturyzacja Grupy,
- ✓ nakłady inwestycyjne związane z realizacją programów inwestycyjnych oraz deweloperskimi projektami mieszkaniowymi,
- ✓ podatek dochodowy,
- ✓ zmiana struktury Grupy,
- ✓ koszty pracownicze i koszty usług obcych oraz
- ✓ odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

Niniejszy raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 12 listopada 2013 roku.

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprezes Zarządu

Artur Lebieziński
Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Rafał Krzemień
Członek Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak
Członek Zarządu