

Prestiżowe adresy na komercyjnej mapie Warszawy



Rakowiecka
Wilanowska
Domaniewska

Belwederska

Wisińowa
Starościeńska

Foksal
Marszałkowska

Świętokrzyska
Nowy Świat

Al. Jana Pawła

Stawki
Senatorska

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2014 roku

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

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2014	31 marca 2013	31 marca 2014	31 marca 2013
I. Przychody operacyjne	39,8	50,7	9 500,2	12 102,0
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	2,6	9,9	620,6	2 363,1
III. Zysk/strata brutto z działalności kontynuowanej	3,5	11,5	835,4	2 745,0
IV. Zysk/strata netto	2,7	7,8	644,5	1 861,8
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16,1)	(8,7)	(3 843,0)	(2 076,7)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7,1)	(2,8)	(1 694,8)	(668,4)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(0,1)	(0,1)	(23,9)	(23,9)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(23,3)	(11,6)	(5 561,7)	(2 768,9)
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2014	31 grudnia 2013	31 marca 2014	31 grudnia 2013
IX. Aktywa, razem	2 294,0	2 457,8	549 948,5	589 216,8
X. Zobowiązania długoterminowe	213,0	212,8	51 063,2	51 015,3
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	85,6	252,3	20 521,2	60 484,7
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 930,7	1 861,7	462 853,3	446 311,7
XIII. Kapitał zakładowy	45,8	44,6	10 982,7	10 692,1
XIV. Liczba akcji (w szt.)	45 812 170	44 599 947	45 812 170	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	0,06	0,16	0,01	0,04
XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN / EUR)	42,14	41,74	10,10	10,01

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w tys. EURO	
	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony	Okres zakończony
	31 marca 2014	31 marca 2013	31 marca 2014	31 marca 2013
I. Przychody operacyjne	1,3	1,2	310,3	286,4
II. Zysk/strata z działalności operacyjnej	1,6	6,8	381,9	1 623,1
III. Zysk/strata brutto	1,5	6,7	358,0	1 599,3
IV. Zysk/strata netto	1,6	6,7	381,9	1 599,3
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,0	(3,3)	0,0	(787,7)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,0	3,9	0,0	930,9
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	0,0	0,6	0,0	143,2
	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
	31 marca 2014	31 grudnia 2013	31 marca 2014	31 grudnia 2013
IX. Aktywa, razem	1 903,5	1 858,0	456 332,6	445 424,7
X. Zobowiązania długoterminowe	15,6	15,5	3 739,8	3 715,9
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	1,8	1,1	431,5	263,7
XII. Kapitał własny	1 886,1	1 841,4	452 161,2	441 445,1
XIII. Kapitał zakładowy	45,8	44,6	10 982,7	10 692,1
XIV. Liczba akcji (w szt.)	45 812 170	44 599 947	45 812 170	44 599 947
XV. Zysk/strata na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,04	0,15	0,01	0,04
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	41,17	41,29	9,87	9,90

Powyższe dane finansowe za okres zakończony 31 marca 2014 roku i okres zakończony 31 marca 2013 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 marca 2014 roku - 4,1713 PLN/EUR
- poszczególne pozycje skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego i jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku - 4,1894 PLN/EUR

Spis treści

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

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2014 roku

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

4.	Działalność Grupy Kapitałowej.....	25
5.	Najemcy	26
6.	Sytuacja finansowa	27
6.1.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	27
6.2.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	28
6.3.	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	30
7.	Wskaźniki według EPRA.....	30
8.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	31
9.	Informacje o podmiotach powiązanych	32
9.1.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	32
9.2.	Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami.....	32
10.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji.....	33
11.	Pozostałe informacje.....	33
11.1.	Dywidendy	33
11.2.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.....	33
11.3.	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	33
11.4.	Informacja o udzielonych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne poręczeniach kredytów lub udzielonych gwarancjach – jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie wartość poręczenia lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.....	34
11.5.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	34
11.6.	Nabycie akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.....	34
11.7.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy	34
C.	Kwartalna informacja finansowa Polski Holding Nieruchomości S.A.....	36
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	36
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
	Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym.....	37
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	38

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2014 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2014 roku

	Nota	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	1 939,6	1 927,9
Rzeczowe aktywa trwałe	9	20,5	24,6
Wartości niematerialne	10	0,3	0,3
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	11	18,7	18,5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3,6	2,9
Pozostałe aktywa trwałe		0,7	0,6
Aktywa trwałe razem		1 983,4	1 974,8
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	12	61,1	65,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	13	36,0	182,2
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	0,2
Krótkoterminowe aktywa finansowe	14	0,5	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13,15	194,5	217,8
Aktywa obrotowe razem		292,2	465,6
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		18,4	17,4
AKTYWA RAZEM		2 294,0	2 457,8
PASYWA			
Kapitały			
Kapitał podstawowy	16	45,8	44,6
Kapitał zapasowy	17	1 728,2	1 696,5
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	3,2
Niepodzielone zyski zatrzymane	17	143,3	117,4
Pozostałe kapitały	17	10,2	0,0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 930,7	1 861,7
Udziały niekontrolujące		64,7	131,0
Kapitał własny ogółem		1 995,4	1 992,7
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	13	1,0	1,1
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		147,1	148,1
Rezerwy długoterminowe	18	58,7	56,9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	6,2	6,7
Zobowiązania długoterminowe razem		213,0	212,8
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	44,3	208,1
Krótkoterminowe zadłużenie	13	0,4	0,4
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		2,5	3,8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,6	0,6
Rezerwy krótkoterminowe	18	37,8	39,4
Zobowiązania krótkoterminowe razem		85,6	252,3
PASYWA RAZEM		2 294,0	2 457,8

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu		31,1	34,4
Koszty utrzymania nieruchomości		(15,5)	(15,8)
Wynik z najmu		15,6	18,6
Przychody z działalności deweloperskiej		8,7	16,2
Koszty działalności deweloperskiej		(6,8)	(13,7)
Wynik na działalności deweloperskiej		1,9	2,5
Przychody z pozostałej działalności	19	0,0	0,1
Koszty pozostałej działalności	20	(0,1)	(0,1)
Wynik z pozostałej działalności		(0,1)	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży		(9,0)	(13,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(1,6)	(5,4)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0,0	0,0
Pozostałe przychody	19	1,9	12,6
Pozostałe koszty	20	(6,1)	(5,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2,6	9,9
Przychody finansowe	22	1,0	1,9
Koszty finansowe	22	(0,3)	(0,3)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		0,7	1,6
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	11	0,2	0,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		3,5	11,5
Podatek dochodowy	23	(0,7)	(3,6)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2,8	7,9
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		(0,1)	(0,1)
Zysk (strata) netto roku obrotowego		2,7	7,8
Pozostałe całkowite dochody		0,0	0,0
Całkowite dochody ogółem		2,7	7,8
Zysk netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		2,5	6,8
Akcjonariuszom niekontrolującym	24	0,2	1,0
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		2,5	6,8
Akcjonariuszom niekontrolującym	24	0,2	1,0
Zysk (strata) netto na jedną akcję			
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	25	0,06 zł	0,16 zł
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej			
podstawowy i rozwodniony z zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej	25	0,06 zł	0,16 zł

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 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 2014 roku		44,6	1 696,5	3,2	117,4		1 861,7	131,0	1 992,7
Zysk netto za okres					2,5		2,5	0,2	2,7
Całkowite dochody ogółem za okres					2,5		2,5	0,2	2,7
Emisja akcji	16	1,2	31,7			10,2	43,1		43,1
Zmiana struktury udziału niekontrolującego	17				23,4		23,4	(66,5)	(43,1)
Stan na 31 marca 2014 roku		45,8	1 728,2	3,2	143,3	10,2	1 930,7	64,7	1 995,4
Stan na 1 stycznia 2013 roku		43,4	2 237,6	3,2	(573,7)		1 710,5	175,2	1 885,7
Zysk netto za okres					6,8		6,8	1,0	7,8
Całkowite dochody ogółem za okres					6,8		6,8	1,0	7,8
Stan na 31 marca 2013 roku		43,4	2 237,6	3,2	(566,9)		1 717,3	176,2	1 893,5

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku

	Nota	3 miesiące zakończone	
		31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		3,5	11,5
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		(19,6)	(20,2)
Amortyzacja		0,4	0,6
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		1,6	5,4
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	15	(0,0)	(10,6)
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,2)	0,0
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(1,0)	(1,8)
Zmiana kapitału obrotowego	15	(18,1)	(12,4)
Podatek dochodowy zapłacony		(2,3)	(1,4)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(16,1)	(8,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		2,1	1,8
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1,1	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		1,0	1,8
Wypływy razem		(9,2)	(4,6)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(9,2)	(4,6)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(7,1)	(2,8)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wypływy razem		(0,1)	(0,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne netto na działalności finansowej		(0,1)	(0,1)
Przepływy pieniężne netto		(23,3)	(11,6)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		(23,3)	(11,6)
Środki pieniężne na początek okresu		217,8	173,9
Środki pieniężne na koniec okresu		194,5	162,3

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Grupa Kapitałowa obejmuje Polski Holding Nieruchomości jako Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki zależne. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Pozostałych

informacjach do skonsolidowanego raportu kwartalnego (nota 2).

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

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 marca 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku i dnia 31 marca 2013 roku.

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

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

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

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

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

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

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

3. Obowiązujące zmiany standardów i interpretacji MSSF

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

sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 5.3 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

6. Sezonowość działalności

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

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych 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,
- ✓ pozostała działalność,

Działalność w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce. Pozostała działalność

obejmuje pozostałe przychody i koszty, w tym w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności, które na datę sprawozdania nie są już kontynuowane przez Grupę – m.in. działalność portowa, działalność hotelowa.

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

Analiza segmentowa za okres zakończony dnia 31 marca 2014 roku i na dzień 31 marca 2014 roku (niebadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	31,1	8,7		0,0		39,8
Koszty działalności	(15,5)	(6,8)		(0,1)		(22,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,6	1,9		(0,1)		17,4
Koszty administracyjne	(5,9)	(0,9)	(0,1)		(2,2)	(9,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,6)					(1,6)
Pozostałe przychody	1,9	0,0			0,0	1,9
Pozostałe koszty	(6,0)	(0,1)			(0,0)	(6,1)
Wynik z działalności operacyjnej	4,0	0,9	(0,1)	(0,1)	(2,2)	2,5
Przychody finansowe					1,0	1,0
Koszty finansowe					(0,3)	(0,3)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,2	0,2
Podatek dochodowy					(0,7)	(0,7)
Wynik segmentu	4,0	0,9	(0,1)	(0,1)	(2,0)	2,7
Aktywa segmentu	2 212,2	75,0	0,1	4,2	2,5	2 294,0
Zobowiązania segmentu	265,3	30,4	0,6	0,5	1,8	298,6
Nakłady inwestycyjne	11,3					11,3
Amortyzacja	0,4	0,0				0,4

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 21 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

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

segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 2,9 mln PLN, odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,6 mln PLN.

Analiza segmentowa za okres zakończony dnia 31 marca 2013 roku (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2013 roku (zbadane)

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	34,4	16,2		0,1		50,7
Koszty działalności	(15,8)	(13,7)		(0,1)		(29,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	18,6	2,5				21,1
Koszty administracyjne	(8,2)	(1,5)	(0,1)		(3,5)	(13,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(5,4)					(5,4)
Pozostałe przychody	1,5	11,1				12,6
Pozostałe koszty	(4,7)	(0,5)				(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	1,8	11,6	(0,1)		(3,5)	9,8
Przychody finansowe					1,9	1,9
Koszty finansowe					(0,3)	(0,3)
Podatek dochodowy					(3,6)	(3,6)
Wynik segmentu	1,8	11,6	(0,1)		(5,5)	7,8
Aktywa segmentu	2 399,1	81,0	0,1	4,2	2,5	2 486,9
Zobowiązania segmentu	455,1	36,9	0,6	0,5	1,1	494,2
Nakłady inwestycyjne	5,0					5,0
Amortyzacja	0,5	0,1				0,6

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

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

8. Nieruchomości inwestycyjne

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Stan na dzień 1 stycznia	1 927,9	1 911,5
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	11,3	5,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,6)	(5,4)
Przeniesienie ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	3,8	0,0
Przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	21,8
Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(1,8)	(1,8)
Stan na koniec okresu	1 939,6	1 931,1

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	31,1	34,4
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(15,5)	(15,8)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1,6)	(5,4)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0
<i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>0,8</i>	<i>0,0</i>
<i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(0,8)</i>	<i>0,0</i>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	14,0	13,2

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (głównie: Domaniewska 37C, Foksal 10A, Rakowiecka) w kwocie: 3M 2014: 9,3 mln PLN, 3M 2013: 3,8 mln PLN,
- ✓ modernizacji nieruchomości w kwocie: 3M 2014: 2,0 mln PLN, 3M 2013: 1,2 mln PLN.

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

W 1Q 2014 Grupa zbyła nieruchomość przy ulicy Broniewskiego w Zakopanem.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 3M 2014 roku amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 0,3 mln PLN, w okresie 3M 2013 wyniosła 0,6 mln PLN.

W związku z ograniczeniem powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby Grupy w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia dokonano w okresie 3M 2014 roku przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 3,8 mln PLN do nieruchomości inwestycyjnych.

W okresie 3M 2014 roku Grupa nie nabywała rzeczowych aktywów trwałych. W okresie 3M 2013 roku Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 0,1 mln PLN.

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 31 marca 2014 roku wyniosła 17,0 mln PLN.

10. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 3 miesięcy 2014 roku i 2013 roku.

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

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

	Okres zakończony	
	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Stan na dzień 1 stycznia	18,5	17,9
Udział w zyskach	0,2	0,6
Stan na koniec okresu obrotowego	18,7	18,5

Spółka Wrocław Industrial Park nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za okres zakończony dnia 31 marca 2014 roku i na dzień 31 marca 2014 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk / (strata)	Udział w zysku Grupy
Wrocław Industrial Park	38,8	38,0	0,8	0,5	0,3	0,2

12. Zapasy związane z działalnością deweloperską

Struktura zapasów	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Grunty	10,0	10,3
Produkcja w toku	25,2	22,7
Wyroby gotowe	25,9	32,4
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	61,1	65,4

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Stan na początek okresu	65,4	84,3
Nakłady na budowę	2,5	0,3
Zbycie	(6,8)	(11,8)
Odpisy aktualizujące wartość	0,0	(1,9)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(10,9)
Stan na koniec okresu	61,1	60,0

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

13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Pożyczki i należności	209,3	231,7
<i>Należności handlowe oraz pozostałe aktywa z wyłączeniem przedpłat i należności publicznoprawnych</i>	14,8	13,9
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	194,5	217,8
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	0,0
<i>Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	0,0	0,0
Dostępne do sprzedaży	0,0	0,0
Stan na koniec okresu	209,3	231,7

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

- ✓ przedpłat: na dzień 31 marca 2014: 10,6 mln PLN; 31 grudnia 2013: 4,6 mln PLN
- ✓ należności publicznoprawnych: na dzień 31 marca 2014 roku 10,6 mln PLN; 31 grudnia 2013: 163,7 mln PLN; w

należnościach publicznoprawnych ujęto głównie należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2013: 161,4 mln PLN.

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

Zobowiązania według wartości zamortyzowanego kosztu	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Zadłużenie - leasing floty samochodowej	1,4	1,5
Depozyty najemców	11,3	11,3
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców, wpłaconych zaliczek na zakup nieruchomości i zobowiązań publicznoprawnych	34,7	30,5
Stan na koniec okresu	47,4	43,2

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

Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała 2,7 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała 171,0 mln PLN zobowiązań publicznoprawnych

(w tym 161,4 mln PLN zobowiązań z tytułu podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy). Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała 2,3 mln PLN wpłaconych zaliczek na zakup nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2013: 2,1 mln PLN.

14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W krótkoterminowych aktywach finansowych Grupa ujęła akcje własne Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nabyte w 1Q

2014 roku w celu przekazania Skarbowi Państwa tytułem zaspokojenia roszczenia odszkodowawczego.

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

	31 marca 2014 niebadane	31 grudnia 2013 zbadane
Struktura środków pieniężnych		
Środki pieniężne w banku i w kasie	1,2	3,9
Krótkoterminowe depozyty bankowe	193,3	213,9
Stan na koniec okresu	194,5	217,8

Wyjaśnienie niektórych korekt przepływów z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz uzgodnienie bilansowych zmian niektórych pozycji ze zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,2
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(10,9)
Razem	0,0	(10,6)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		
Zmiana stanu rezerw	(0,2)	1,1
Zmiana stanu zapasów	4,3	13,6
Zmiana stanu należności	146,1	(8,0)
Zmiana stanu zobowiązań	(168,2)	(18,6)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,1)	(0,5)
Razem	(18,1)	(12,4)

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

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Należności		
Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	146,2	(8,0)
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(0,1)	0,0
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	146,1	(8,0)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Zobowiązania		
Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(165,6)	(18,2)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(2,6)	(0,4)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych	(168,2)	(18,6)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Zapasy		
Zmiana stanu zapasów wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4,3	24,5
Zmiana stanu zapasów przeniesionych do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(10,9)
Zmiana stanu zapasów w rachunku z przepływów pieniężnych	4,3	13,6

16. Kapitał podstawowy

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 157/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 14 lutego 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 1.022.234 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 14 lutego 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 1.022.234 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

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

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

Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

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.

17. Kapitał zapasowy, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały

W 1Q 2014 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 15). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako kapitał zapasowy.

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2013 roku w kwocie 117,4 mln PLN wzrosły do poziomu 143,3 mln PLN na dzień 31 marca 2014 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w okresie 3 miesięcy 2014 roku zysku netto w kwocie 2,5 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością wyemitowanych akcji PHN S.A. w kwocie 23,4 mln PLN,

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 10,2 mln PLN.

18. Rezerwy

Tytuł rezerwy	31 marca 2014 niebadane			31 grudnia 2013 zbadane		
	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe	Razem	Długo - terminowe	Krótko - terminowe
Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	60,0	57,8	2,2	56,9	56,0	0,9
Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej	23,8	0,0	23,8	23,8	0,0	23,8
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	3,9	0,0	3,9	3,9	0,0	3,9
Odpłaty dla zwalnianych pracowników	0,2	0,0	0,2	2,5	0,0	2,5
Świadczenia pracownicze	0,9	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0
Pozostałe	7,7	0,0	7,7	8,3	0,0	8,3
Razem	96,5	58,7	37,8	96,3	56,9	39,4

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

W okresie 3M 2014 roku, w związku z wystąpieniem potencjalnego ryzyka konieczności zwrotu pożytków z wydanych nieruchomości na wyższym poziomie niż je osiągnięto, Grupa doszacowała rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 1,5 mln PLN. Koszt doszacowania rezerwy został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów.

19. Przychody z działalności operacyjnej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Przychody z działalności operacyjnej		
Przychody z najmu	31,1	34,4
Przychody z działalności deweloperskiej	8,7	16,2
Przychody z pozostałych działalności	0,0	0,1
Zarządzanie nieruchomościami	0,0	0,1
Przychody z działalności operacyjnej razem	39,8	50,7

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Pozostałe przychody		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,1
Odszkodowania	0,1	0,1
Aktualizacja wartości należności	0,1	0,8
Rozwiązane rezerwy	1,4	0,6
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	10,9
Bezumowne korzystanie z nieruchomości	0,1	0,0
Pozostałe	0,2	0,1
Pozostałe przychody razem	1,9	12,6

20. Koszty działalności operacyjnej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Koszty działalności podstawowej		
Koszty utrzymania nieruchomości	15,5	15,8
Koszty działalności deweloperskiej	6,8	13,7
Koszty pozostałych działalności	0,1	0,1
Działalność hotelowa	0,1	0,1
Koszty działalności operacyjnej razem	22,4	29,6

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Pozostałe koszty		
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,1
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,2
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,0	0,2
Odpisy aktualizujące wartość należności	2,6	1,0
Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości	2,9	2,4
Odszkodowania i kary	0,5	0,0
Odprawy dla zwalnianych pracowników	0,0	1,1
Pozostałe	0,1	0,2
Pozostałe koszty razem	6,1	5,2

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

należności w kwocie 2,6 mln PLN w 3M 2014 (3M 2013: 1,0 mln PLN).

21. Koszty według rodzaju

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Grupa bez działalności deweloperskiej		
Amortyzacja	0,4	0,5
Zużycie materiałów i energii	3,8	4,2
Usługi obce	8,1	8,2
Podatki i opłaty	5,1	6,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	6,1	8,3
Pozostałe koszty rodzajowe	0,2	0,3
Koszty działalności operacyjnej razem	23,7	27,6
Koszty administracyjne	(7,3)	(8,9)
Koszty sprzedaży	(0,6)	(0,5)
Koszty typu one - off (IPO i restrukturyzacja grupy)	(0,2)	(2,4)
Koszt własny sprzedaży	15,6	15,8

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Działalność deweloperska		
Amortyzacja	0,0	0,1
Zużycie materiałów i energii	0,1	0,2
Usługi obce	2,9	0,7
Podatki i opłaty	0,1	0,1
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	0,2	0,6
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,3	0,4
Zmiana stanu produktów	4,1	13,1
Koszty działalności operacyjnej razem	7,7	15,2
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,9)
Koszty sprzedaży	(0,5)	(0,6)
Koszt własny sprzedaży	6,8	13,7

22. Przychody i koszty finansowe

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Przychody finansowe		
Przychody odsetkowe	1,0	1,9
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	1,0	1,8
<i>Inne odsetki</i>	0,0	0,1
Przychody finansowe razem	1,0	1,9

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Koszty finansowe		
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	0,2	0,2
Odsetki od przeterminowanych zobowiązań	0,1	0,0
Pozostałe koszty finansowe	0,0	0,1
Koszty finansowe razem	0,3	0,3
Działalność finansowa netto	0,7	1,6

23. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	(2,4)	(3,6)
Podatek odroczony	1,7	0,0
Podatek dochodowy	(0,7)	(3,6)

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Zysk brutto	3,5	11,5
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	(0,7)	(2,2)
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	0,2	0,0
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(0,1)	(0,1)
Wynik spółek osobowych	0,0	(0,6)
Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(0,1)	(0,4)
Inne koszty, w związku z którymi nie rozpoznano aktywów z tytułu podatku odroczonego	0,0	(0,3)
Podatek dochodowy	(0,7)	(3,6)

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do dokonania kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z

rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nałożonych przez te same władze podatkowe na tego samego podatnika.

24. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W 1Q 2014 roku nastąpił wykup akcji i udziałów od akcjonariuszy i udziałowców niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. Zysk udziałowców

niekontrolujących został ustalony przy założeniu, że partycypują oni w całym zysku netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku.

25. Zysk (strata) na jedną akcję

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki (w mln PLN)	2,5	6,8
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,2	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w zł)	0,06 zł	0,16 zł

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję z działalności kontynuowanej z zysku przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej		
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	2,6	6,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	45,2	43,4
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w zł)	0,06 zł	0,16 zł

26. Pozycje warunkowe

W nocie nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 została ujawniona informacja o nieruchomościach należących do spółki o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej

rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone

zmiany sposobu użytkowania takich budynków ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się z nałożeniem sankcji na Spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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.

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Przychody ze sprzedaży towarów i usług		
Przychody od Skarbu Państwa	2,2	2,5

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014 niebadane	31 marca 2013 niebadane
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej		
Wynagrodzenie Zarządu jednostki dominującej	0,6	0,3
Wynagrodzenie Zarządu jednostek zależnych	0,6	0,4
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jednostki dominującej	0,1	0,1
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej jednostek zależnych	0,1	0,1
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	1,4	0,9

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2014 roku i dnia 31 marca 2013 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

W dniu 10 kwietnia 2014 roku zgodnie z Uchwałą nr 679/13 z dnia 5 września 2013 roku nastąpiła rejestracja 414 444 akcji

zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych oznaczonych kodem ISIN PLPHN0000014.

W związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Warszawski Holding Nieruchomości S.A. w dniu 13 maja 2014 roku wniósł aportem nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Jana Pawła II 12 w Warszawie do spółki komandytowo-akcyjnej. W kolejnym etapie planowane jest zbycie przez spółkę komandytowo-akcyjną tej nieruchomości do

spółki celowej w konsekwencji czego nastąpi wzrost wartości podatkowej tej nieruchomości. Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa miała zawiązaną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego dla tej nieruchomości w kwocie 10,0 mln PLN.

Część akcjonariuszy niekontrolujących Spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. oraz Intraco S.A. wystąpiła do Spółki z żądaniem przymusowego odkupu akcji. W związku z faktem, iż cena odkupu na datę sporządzenia niniejszego

sprawozdania nie jest znana, nie jest możliwe ustalenie łącznej wartości akcji do przymusowego odkupu.

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 14 maja 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak

Członek Zarządu ds. finansowych

Artur Lebidziński

Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO
RAPORTU KWARTALNEGO**

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2014 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy 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

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 31 marca 2014	Udział w kapitale i w prawach głosu na 31 grudnia 2013
Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca			
Jednostki zależne			
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	PHN S.A.	93,96%	93,96%
INTRACO S.A.	PHN S.A.	89,21%	89,21%
BUDEXPO Sp. z o.o.	PHN S.A.	99,10%	99,10%
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 Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	99,9996%	99,9996%
PHN Foksal Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Agro-Man Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Port Okrzei Sp. z o.o.	Agro-Man Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Investon Sp. z o. o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
Warton Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 3 Sp. z o.o.	WHN S.A.	70,18%	70,18%
Kaskada Service Sp. z o.o.	WHN S.A.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Dalmor S.A.	100,00%	100,00%
Dalmor Fishing LTD	Dalmor S.A.	99,00%	99,00%
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o.	PHN S.A.	100,00%	100,00%
PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna	PHN S.A.	100,00%	100,00%

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

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 marca 2014 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował:

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

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

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

Wartość godziwa portfela. Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na pozytywne rozstrzygnięcie na dzień 31 marca 2014 roku wyniosła 2 mld PLN. Z kolei wartość nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła 162,5 mln PLN. W przypadku dwóch nieruchomości o niejednorodnym statusie prawnym, Grupa dokonała podziału wartości godziwej i

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

Zgodnie z powyższą klasyfikacją, na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała:

- 99 nieruchomości generujących przychody z najmu,
- 47 nieruchomości z kategorii projekty inwestycyjne i bank ziemi.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku Grupa zbyła nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Broniewskiego w Zakopanem oraz podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. Iwickiej w Warszawie.

Ponadto w dniu 9 kwietnia Grupa zbyła nieruchomość w Łagowie.

Grupa zintensyfikowała działania sprzedażowe i prowadzi liczne negocjacje. Stopień zaawansowania części z nich jest znaczący.

przyporządkowała ją odpowiednio do reprezentowanej kategorii prawnej.

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

Struktura portfela wg liczby nieruchomości

% całości



* pozycja nie zawiera nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej

% całości



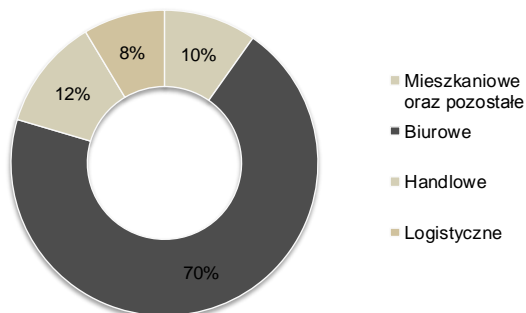
* pozycja nie zawiera nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Wartość godziwa nieruchomości generujących przychody z najmu na dzień 31 marca 2014 roku wyniosła 1,4 mld PLN, z kolei wartość projektów inwestycyjnych oraz banku ziemi wyniosła 0,6 mld PLN. Wykres poniżej przedstawia strukturę nieruchomości generujących przychody z najmu według wartości.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Struktura portfela nieruchomości według wartości rynkowej
% całości

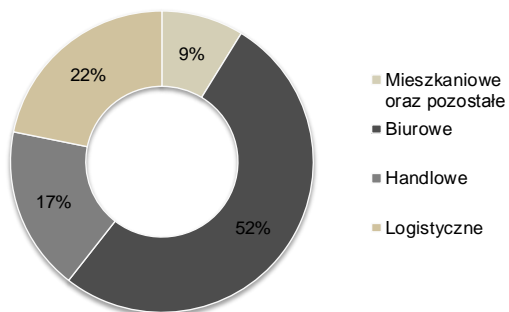


* pozycja nie zawiera nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Podział geograficzny. Znaczna część nieruchomości Grupy, istotna pod względem wartości rynkowej, zlokalizowana jest w Warszawie oraz jej okolicach. Ponadto Grupa posiada również nieruchomości w Gdyni oraz

GLA i wskaźnik pustostanów. Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości Grupy o uregulowanym statusie prawnym oraz z wadami prawnymi i perspektywą na

Struktura portfela nieruchomości według GLA
% całości



* pozycja nie zawiera nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Grunty. Powierzchnia gruntów, którymi dysponuje Grupa, wyniosła na 31 marca 2014 roku 1 186 ha. Grupa planuje przeznaczyć nieruchomości gruntowe do zabudowy lub na sprzedaż.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

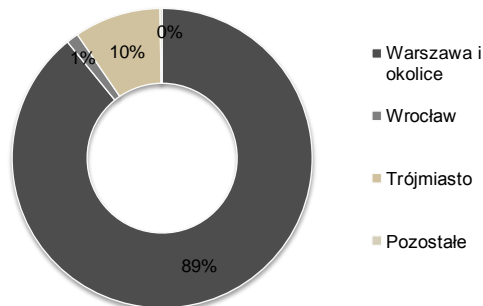
Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości.

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej,
- ✓ wynajem powierzchni handlowej,

Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, a także w innych mniejszych miejscowościach. Strukturę geograficzną nieruchomości generujących przychody z najmu przedstawia wykres poniżej.

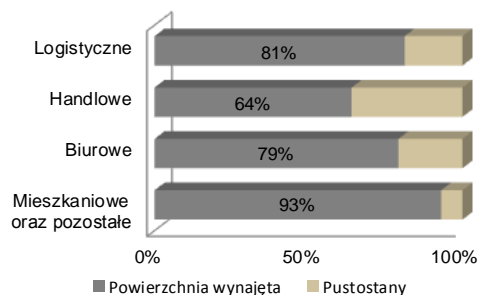
Struktura geograficzna portfela nieruchomości
% wartości rynkowej



* pozycja nie zawiera nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła ponad 301 tys. m². Wskaźnik pustostanów dla tego portfela nieruchomości Grupy wyniósł 22,1%. Poniższe wykresy prezentują strukturę GLA oraz wskaźniki powierzchni wynajętej dla nieruchomości generujących przychody z najmu.

Powierzchnia wynajęta



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

** pozycja nie zawiera nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

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

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

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych oraz w Centrum Handlowym Bartycka 26 w Warszawie. Oferta skierowana jest do małych

i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność w branży budowlanej, odzieżowej, gastronomicznej oraz farmaceutycznej.

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

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

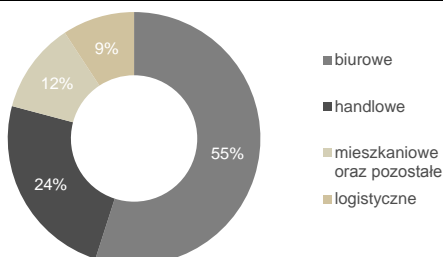
5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 marca 2014 roku na jednego najemcę przypadało około 170 m² wynajętej powierzchni a ogólna

liczba najemców w okresie 3M 2014 roku pozostawała na stabilnym poziomie.

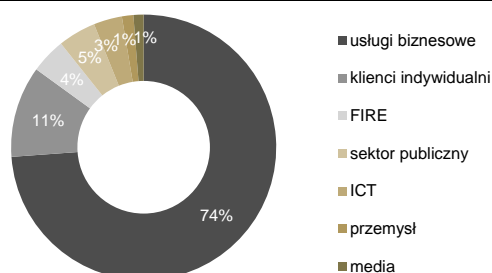
Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 60% obecnych umów jest zawartych na czas nieokreślony.

Struktura najemców według rodzaju wynajmowanej powierzchni
% łącznej liczby najemców *



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura najemców według branży
% łącznej liczby najemców *



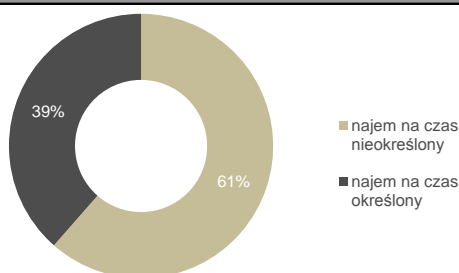
FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Na dzień 31 marca 2014 roku powierzchnie należące do Grupy były wynajmowane przez 1 300 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

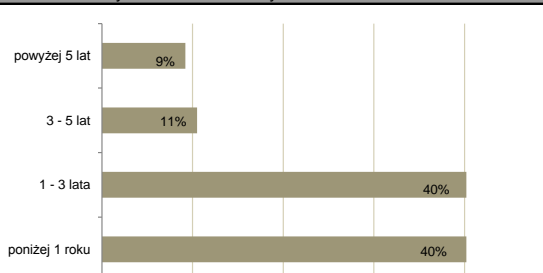
Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

Struktura umów najmu
% GLA *



* pozycja nie zawiera 22 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Struktura umów najmu zawartych na czas określony
% umów zawartych na czas określony



Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2014 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, De Silva, Drugi Mazowiecki Urząd Skarbowy, Liceum Francuskie RENE GOSICINNY AMBASADA FRANCJI W POLSCE, Miasto Stołeczne Warszawa, Poczta Polska S.A., WOJSKOWA AGENCJA MIESZKANIOWA, które łącznie odpowiadały za 19% skonsolidowanych przychodów z najmu.

6. Sytuacja finansowa

W I kwartale 2014 roku rynek nieruchomości pozostawał pod wpływem niekorzystnych warunków panujących w gospodarce. Niska aktywność najemców, rosnąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na wyniki działalności operacyjnej Grupy. Grupa osiągnęła stabilizację przychodów z najmu utrzymując kontrolę kosztów.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty IPO i restrukturyzacji Grupy), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) była niższa o 1,1 mln PLN kw/kw oraz o 4,7 mln PLN r/r.

Znaczącą poprawę zanotowała EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych i zapasach), która w porównaniu z ubiegłym kwartałem wzrosła o 11,6 mln PLN do sumy 4,6 mln PLN. W porównaniu do ubiegłego roku nastąpił spadek EBITDA o 2 mln PLN.

W ramach optymalizacji poziomu zatrudnienia w okresie od 31 grudnia 2011 roku do 31 marca 2014 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 600 osób do 144 osób w wyniku redukcji etatów oraz outsourcingu usług księgowych, kadrowo – płacowych oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami. W efekcie redukcji zatrudnienia zmniejszono koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w roku zakończonym 31 marca 2014 roku o 0,6 mln PLN kw/kw oraz o 2,6 mln PLN r/r.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie zakończonym 31 marca 2014 roku ich wartość zwiększyła się o 11,7 mln PLN w wyniku:

- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (9,3 mln PLN) oraz z modernizacją nieruchomości (2,0 mln PLN);
- ✓ przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych uwolnionej powierzchni wykorzystywanej na własne potrzeby w konsekwencji dalszej restrukturyzacji zatrudnienia (3,8 mln PLN),
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Iwicka (1,8 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ utraty ich wartości (1,6 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w roku zakończonym 31 marca 2014 roku o 4,1 mln PLN w efekcie:

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

Pozostałe składniki aktywów trwałych nie uległy istotnym zmianom.

Aktywa obrotowe w okresie zakończonym 31 marca 2014 roku spadły o 173,4 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (146,2 mln PLN) głównie w wyniku zwrotu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (155,1 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich (4,3 mln PLN),
- ✓ spadku środków pieniężnych (23,3 mln PLN).

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie zakończonym dnia 31 marca 2014 roku wzrosła o 69,0 mln PLN, w efekcie:

- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych (66,5 mln PLN);
- ✓ wypracowania zysku netto (2,5 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 31 marca 2014 roku pozostał na zbliżonym poziomie jak na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 166,7 mln PLN głównie w wyniku:

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (161,4 mln PLN), ✓ zmniejszenia poziomu wpłaconych zaliczek związanych z mieszkaniową działalnością deweloperską (1,3 mln PLN), | <ul style="list-style-type: none"> ✓ zmniejszenia poziomu rezerw krótkoterminowych o 1,6 mln PLN, głównie w wyniku rozwiązania części rezerwy na roszczenia Skarbu Państwa (1,3 mln PLN), wypłaty odpraw dla zwalnianych pracowników (2,3 mln PLN), dowiązania rezerwy na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości (1,3 mln PLN). |
|--|---|

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

EBITDA na działalności kontynuowanej	1Q 2014	4Q 2013	1Q 2013
Przychody ze sprzedaży	39,8	41,2	50,7
Koszty działalności	(22,4)	(21,9)	(29,6)
Wynik brutto ze sprzedaży	17,4	19,3	21,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,0)	(13,9)	(13,2)
<i>w tym koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,2</i>	<i>4,9</i>	<i>2,4</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(8,8)</i>	<i>(9,0)</i>	<i>(10,8)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	8,4	5,4	7,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,6)	(0,7)	(5,4)
Pozostałe przychody	1,9	15,0	12,6
Pozostałe koszty	(6,1)	(12,4)	(5,2)
Wynik z działalności operacyjnej	2,6	7,3	9,9
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,6	0,7	5,4
Amortyzacja	0,4	0,4	0,6
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	(10,9)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,7)	0,1
Odpisy aktualizujące wartość zapasów – gruntów	0,0	(1,6)	1,5
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(13,1)	0,0
EBITDA	4,6	(7,0)	6,6
Koszty typu one - off (IPO i restrukturyzacja grupy)	0,2	4,9	2,4
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	2,2	1,1
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,6	6,4	0,0
Skorygowana EBITDA	5,4	6,5	10,1

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

Wyniki finansowe z najmu	1Q 2014	4Q 2013	1Q 2013
Przychody ze sprzedaży	31,1	31,2	34,4
Koszty działalności	(15,5)	(14,5)	(15,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	15,6	16,7	18,6
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,9)	(11,1)	(8,2)
<i>w tym koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>4,8</i>	<i>0,4</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(5,9)</i>	<i>(6,3)</i>	<i>(7,8)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	9,7	5,6	10,4
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(1,6)	(0,7)	(5,4)
Pozostałe przychody	1,9	14,7	1,5
Pozostałe koszty	(6,0)	(11,9)	(4,7)
Wynik z działalności operacyjnej	4,0	7,7	1,8
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	1,6	0,7	5,4
Amortyzacja	0,4	0,4	0,5
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	(0,7)	0,0
Zmiana statusu prawnego nieruchomości	0,0	(13,1)	0,0
EBITDA	6,0	(5,0)	7,7
Koszty typu one - off (IPO i restrukturyzacja grupy)	0,0	4,8	0,4
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	2,2	1,0
Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych	0,6	6,4	0,0
Skorygowana EBITDA	6,6	8,4	9,1

Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i

wzrost pustostanów Grupie udało się utrzymać przychody na stabilnym poziomie. Niższy wynik netto ze sprzedaży Grupy

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

skorygowany o koszty typu one-off (IPO, restrukturyzacja grupy) w podstawowym segmencie najem maleje w efekcie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości związanych z sezonem zimowym. Sytuacja na rynku negatywnie wpływa

na zdolność kontrahentów do regulowania zobowiązań w związku z czym Grupa w 1Q 2014 roku dokonała odpisów aktualizujących należności w kwocie 2,5 mln PLN netto, 4Q 2013: 1,3 mln PLN, 1Q 2013: 0,2 mln PLN.

	1Q 2014	4Q 2013	1Q 2013
Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej			
Przychody ze sprzedaży	8,7	9,9	16,2
Koszty działalności	(6,8)	(7,2)	(13,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	1,9	2,7	2,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,9)	(1,1)	(1,5)
<i>w tym koszty typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (IPO, restrukturyzacja grupy)</i>	<i>(0,9)</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(1,5)</i>
Wynik netto ze sprzedaży	1,0	1,6	1,0
Pozostałe przychody	0,0	0,3	11,1
Pozostałe koszty	(0,1)	(0,5)	(0,5)
Wynik z działalności operacyjnej	0,9	1,4	11,6
Amortyzacja	0,0	0,0	0,1
Aktualizacja wartości zapasów w związku z przeniesieniem do nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	(10,9)
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	0,0	0,0	0,1
Odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów	0,0	(1,6)	1,5
EBITDA	0,9	(0,2)	2,4
Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników	0,0	0,0	0,1
Skorygowana EBITDA	0,9	(0,2)	2,5

Skorygowana EBITDA w segmencie działalności deweloperskiej w 1Q 2014 roku wzrosła w porównaniu z 4Q 2013 roku. Niższa EBITDA w 4Q 2013 roku była głównie efektem utraty wartości części niesprzedanych lokali. Malejące przychody w analizowanym okresie to przede wszystkim efekt realizacji ostatecznych umów przedsprzedanych lokali zawartych w okresach wcześniejszych (1Q 2014: 28 lokali, 4Q 2013: 33 lokale, 1Q

2013: 52 lokale. Grupa na dzień 31 marca 2014 roku posiadała 104 wybudowane lokale, w tym 27 lokali zakontraktowanych oraz 100 lokali w budowie.

W wyniku systematycznej poprawy tempa bieżącej sprzedaży lokali Grupa w 1 kwartale 2014 roku zawarła 25 przedwstępnych umów sprzedaży (4Q 2013: 24, 1Q 2013: 12).

	1Q 2014	4Q 2013	1Q 2013
Wyniki finansowe z pozostałej działalności			
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,1	0,1
Koszty działalności	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Wynik brutto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)	0,0
Wynik netto ze sprzedaży	(0,1)	(0,1)	0,0
Wynik z działalności operacyjnej	(0,1)	(0,1)	0,0
EBITDA	(0,1)	(0,1)	0,0
Skorygowana EBITDA	(0,1)	(0,1)	0,0

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności wygaszanych przez Grupę, w tym z działalności

hotelowej, zarządzania nieruchomościami, usług logistycznych.

	1Q 2014	4Q 2013	1Q 2013
Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów			
Koszty administracyjne i sprzedaży	(2,2)	(1,7)	(3,5)
Wynik netto ze sprzedaży	(2,2)	(1,7)	(3,5)
EBITDA	(2,2)	(1,7)	(3,5)
Koszty typu one - off (IPO i restrukturyzacja grupy)	0,2	0,1	2,0
Skorygowana EBITDA	(2,0)	(1,6)	(1,5)

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

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

6.3. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 1Q 2014 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 16,1 mln PLN, które wynikały głównie z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 5,3 mln PLN, w tym z działalności zaniechanej -0,1 mln PLN
- ✓ poniesienia 0,2 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem IPO oraz restrukturyzacją i reorganizacją,
- ✓ wypłaty 2,3 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ zapłaty z góry 8,2 mln PLN opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów za okres II-IV kwartału 2014 roku,
- ✓ zapłaty 5,7 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży w poprzednim okresie nieruchomości Lektykarska,
- ✓ zapłaty 6,3 mln PLN podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości między spółkami zależnymi do rozliczenia w następnych okresach,

- ✓ zapłaty 2,3 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ 5,1 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających ze zwiększenia salda zobowiązań oraz zmniejszenia salda należności,
- ✓ 1,5 mln PLN w wyniku zwiększenia pozostałych kapitałów obrotowych.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 1Q 2014 roku w kwocie 7,1 mln PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 9,2 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 1,0 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1,1 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 1Q 2014 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 0,1 mln PLN, na które składały się wydatki związane z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej.

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

Wynik według EPRA

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

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.

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

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014	31 marca 2013
Wynik netto segmentu najem*	4,2	2,3
Korekty	1,3	4,4
<i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i>	1,6	5,4
<i>Odroczony podatek dochodowy od powyższej korekty</i>	(0,3)	(1,0)
Wynik netto segmentu najem według EPRA	5,5	6,7
Korekty	(0,3)	(0,3)
<i>Koszty typu one - off (IPO i restrukturyzacja grupy)</i>	0,0	0,4
<i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i>	0,0	1,0
<i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i>	0,6	0,0
<i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i>	(1,0)	(1,8)
<i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i>	0,1	0,1
Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA	5,2	6,4

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem: 1Q 2014: 4,0 mln PLN, 1Q 2013: 1,8 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej: 1Q 2014: 0,7 mln PLN, 1Q 2013: 1,6 mln PLN, podatku dochodowego:

1Q 2014: -0,7 mln PLN, 1Q 2013: -1,1 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych: 1Q 2014: 0,2 mln PLN, 1Q 2013: 0,0 mln PLN.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Pozostałe informacje do skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

EPRA NIY

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

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

EPRA NIY

	2014*	2013
Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej	1 939,6	1 927,9
Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji	(519,0)	(507,5)
Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu	1 420,6	1 420,4
Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów	62,4	72,1
Korekty	(5,3)	(6,6)
<i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i>	(0,4)	(0,3)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i>	(6,6)	(8,0)
<i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	0,1	0,1
<i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i>	1,6	1,6
Wynik z najmu według EPRA	56,3	65,5
Szacowane koszty transakcyjne (3%)	42,6	42,6
EPRA NIY	3,9%	4,5%

*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich czterokrotności na podstawie danych za 1Q 2014 roku.

EPRA NAV i EPRA NNNAV

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

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

	31 marca 2014	31 grudnia 2013
Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	1 931,3	1 861,7
<i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	82,3	82,7
EPRA NAV	2 013,6	1 944,4
Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto	14,5	14,5
EPRA NNNAV	2 028,1	1 958,9

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Spółka kontynuuje prace budowlane przy budynku biurowym, zlokalizowanym przy ul. Domaniewskiej 37C – DOMANIEWSKA OFFICE HUB o szacowanej powierzchni GLA 27 000 m². W 1 kwartale 2014 roku prowadzone były prace fundamentowe. Ponadto został wybrany Generalny Wykonawca. Spółka jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego. Planuje się, że inwestycja zostanie zakończona w 3 kwartale 2015 roku. Projekt Domaniewska skomercjalizowany jest w około 50%.

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

Została zakończona przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Rakowieckiej 19 - "RAKOWIECKA CITY". W styczniu 2014 roku uprawomocniło się pozwolenie na użytkowanie obiektu. Spółka analizuje możliwość zarówno sprzedaży nieruchomości, jak i komercjalizacji powierzchni.

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

W dniu 13 lutego 2014 roku Spółka oraz podmiot zależny - PHN SPV 4 Sp. z o.o. podpisały list intencyjny ze spółką deweloperską działającą w segmencie magazynowym. W treści listu zawarto intencję potencjalnej współpracy w zakresie wspólnej realizacji inwestycji w Parzniewie, co będzie miało miejsce na działkach należących do PHN SPV 4 Sp. z o.o. Strony są w trakcie negocjacji dokumentacji transakcyjnej.

W dniu 12 lutego 2014 roku Spółka Dalmor S.A. podpisała list intencyjny ze spółką deweloperską o uznanej pozycji rynkowej. Zamiarem Stron wyrażonym w treści listu intencyjnego była możliwość nawiązania potencjalnej współpracy w zakresie realizacji inwestycji Port Rybacki w Gdyni, na obszarze Mola Rybackiego, w bezpośrednim

sąsiedztwie Portu w Gdyni. Po zakończeniu pierwszego kwartału 2014 roku Strony nie osiągnęły porozumienia dotyczącego zdefiniowania warunków potencjalnej współpracy i rozwiązały list intencyjny. Niezależnie od tego, Dalmor S.A. podejmuje działania zmierzające do pozyskania partnera do wspólnego przedsięwzięcia oraz kontynuuje prace związane z przygotowaniem realizacji inwestycji Port Rybacki w Gdyni .

Ponadto prowadzono prace przygotowawcze dla innych projektów.

Przed wszystkim Spółka kontynuowała przygotowania do realizacji projektu wybudowania na nieruchomości Świętokrzyska 36 nowoczesnej inwestycji biurowo-usługowej klasy A w ramach Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z Hochtief.

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

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

W dniu 14 maja 2014 roku spółka z Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. – PHN SPV 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisała list intencyjny ze spółką o uznanej pozycji rynkowej w branży handlowej. Zamiarem Stron wyrażonym w treści listu intencyjnego jest możliwość nawiązania potencjalnej współpracy w zakresie realizacji inwestycji w Warszawie Lewandowie. List intencyjny określa

wstępne warunki oraz zasady współpracy przy procesach planowania i realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na wybudowaniu w ramach wspólnej spółki celowej (SPV) powierzchni wystawienniczo-magazynowej na działce o powierzchni ok.40 tys. m2 należącej do PHN SPV 7 Sp. z o.o., a następnie długoterminowym wynajęciu wybudowanego obiektu przez SPV na rzecz partnera.

Ponadto w maju 2014 roku zakończona została procedura wyboru pracowni architektonicznej dla inwestycji INTRACO CITY przy ul. Stawki 2 w Warszawie. Współpraca z wyłonioną pracownią architektoniczną ma obejmować m.in. wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu koncepcyjnego, budowlanego, przetargowego i wykonawczego dla inwestycji INTRACO CITY, umożliwiające uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Zakres współpracy obejmuje również wykonanie wszelkich analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania dokumentacji, w szczególności wykonanie raportu środowiskowego oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Obecnie Spółka kontynuuje prace związane z pozyskaniem zgód organów korporacyjnych na rozpoczęcie inwestycji INTRACO CITY.

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

9. Informacje o podmiotach powiązanych

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

W okresie 3M 2014 roku oraz 3M 2013 roku w Grupie nie wystąpiły istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie 3M 2014 roku oraz 3M 2013 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

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

W okresie 3M 2014 roku od osób zarządzających, nadzorujących oraz ich bliskich Grupa osiągnęła przychód w wysokości 20 tys. PLN.

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

Na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

11. Pozostałe informacje

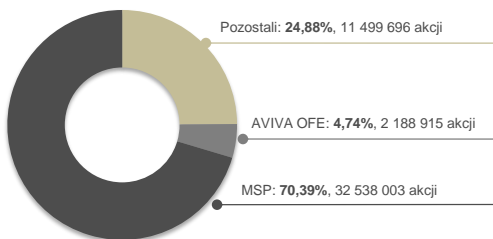
11.1. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A uchwałą nr 6 z dnia 11 kwietnia 2014 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 99.849.486,24 zł, tj. 2,16 zł na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczy 46.226.614 akcji

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

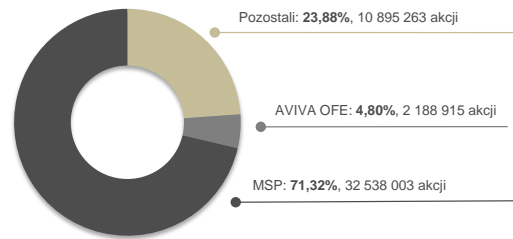
11.2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu

Struktura akcjonariatu *
na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego



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

Struktura akcjonariatu
na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego



Z uwzględnieniem 1.022.234 sztuk akcji serii C dopuszczonych do obrotu giełdowego w dniu 14 lutego 2014 r.

Informacje na wykresach podane zostały na podstawie zawiadomień otrzymanych przez Polski Holding Nieruchomości S.A. od akcjonariuszy zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych

do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2009 nr 185 poz. 1439 z późniejszymi zmianami) oraz uwzględniają dopuszczone 2 842 611 akcji serii C związane z wymianą akcji pracowniczych.

11.3. Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Imię i nazwisko	Akcje jednostki dominującej		Akcje jednostek zależnych	
	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (PLN)
Rafał Krzemień	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 9 maja 2014 roku. W okresie od dnia 18 lutego 2014 roku do dnia 9 maja 2014 roku stan akcji w posiadaniu osób

zarządzających i nadzorujących nie uległ zmianie. Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 9 maja 2014 roku nie posiadały akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

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

W okresie 3M 2014 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów, gwarancji innemu podmiotowi lub jednostce zależnej, gdzie wartość

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

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

Spółka Warszawski Holding Nieruchomości S.A. dokonała skupu 117 614 sztuk akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., które zostały przekazane w 2Q 2014

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

11.7. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

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

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

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

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA
PHN S.A.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2014 ROKU



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

C. Kwartalna informacja finansowa Polski Holding Nieruchomości S.A.**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2014 roku**

	31 marca 2013	31 grudnia 2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,4	0,3
Długoterminowe aktywa finansowe	1 901,0	1 855,4
Aktywa trwałe razem	1 901,5	1 855,8
Aktywa obrotowe		
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	1,8	2,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,2	0,2
Aktywa obrotowe razem	2,0	2,2
AKTYWA RAZEM	1 903,5	1 858,0
PASYWA		
Kapitały		
Kapitał podstawowy	45,8	44,6
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1 728,2	1 696,5
Pozostałe kapitały zapasowe	1,3	1,3
Zyski zatrzymane	100,6	99,0
Pozostałe kapitały	10,2	0,0
Kapitał własny ogółem	1 886,1	1 841,4
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe zadłużenie	15,6	15,5
Zobowiązania długoterminowe razem	15,6	15,5
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1,8	1,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1,8	1,1
PASYWA RAZEM	1 903,5	1 858,0

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Kwartalna informacja finansowa PHN S.A. za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku

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

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014	31 marca 2013
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	1,3	1,2
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(0,7)	(1,0)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	2,5	9,1
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	3,1	9,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(1,5)	(2,5)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1,6	6,8
Koszty finansowe	(0,1)	(0,1)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(0,1)	(0,1)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1,5	6,7
Podatek dochodowy	0,1	
Zysk (strata) netto	1,6	6,7
Pozostałe całkowite dochody		
Całkowite dochody ogółem	1,6	6,7
Zysk netto na jedną akcję podstawowy i rozwodniony z zysku netto	0,04 zł	0,15 zł

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2014 roku	44,6	1 696,5	1,3	99,0		1 841,4
Zysk netto za okres				1,6		1,6
Całkowite dochody ogółem za okres				1,6		1,6
Emisja akcji	1,2	31,7			10,2	43,1
Stan na 31 marca 2014 roku	45,8	1 728,2	1,3	100,6	10,2	1 886,1
Stan na 1 stycznia 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(572,5)		1 709,8
Zysk netto za okres				6,7		6,7
Całkowite dochody ogółem za okres				6,7		6,7
Stan na 31 marca 2013 roku	43,4	2 237,6	1,3	(565,8)		1 716,5

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku**

	3 miesiące zakończone	
	31 marca 2014	31 marca 2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	1,5	6,7
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(1,5)	(10,0)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(2,5)	(9,1)
Koszty finansowania	0,1	0,1
Zmiana kapitału obrotowego	0,9	(1,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,0	(3,3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	0,0	0,0
Wypływy razem	0,0	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	0,0	3,9
Kredyty i pożyczki	0,0	3,9
Wypływy razem	0,0	0,0
Środki pieniężne netto na działalności finansowej	0,0	3,9
Przepływy pieniężne netto	0,0	0,6
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(0,0)	0,6
Środki pieniężne na początek okresu	0,2	0,3
Środki pieniężne na koniec okresu	0,2	0,9

Niniejszy raport kwartalny został autoryzowany przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 14 maja 2014 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. finansowych

Artur Lebedziński
Prezes Zarządu