



GRUPA KAPITAŁOWA

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Wybrane dane finansowe

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | w mln PLN | | w tys. EUR | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Okres zakończony 30 czerwca 2015 | Okres zakończony 30 czerwca 2014 | Okres zakończony 30 czerwca 2015 | Okres zakończony 30 czerwca 2014 |
| I. Przychody operacyjne | 73,0 | 78,5 | 17 658,0 | 18 988,4 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 31,9 | 3,2 | 7 716,3 | 774,0 |
| III. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej | 30,2 | 4,0 | 7 305,1 | 967,6 |
| IV. Zysk (strata) netto | 29,2 | 13,4 | 7 063,2 | 3 241,3 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 7,4 | (42,5) | 1 790,0 | (10 280,4) |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (68,0) | (6,4) | (16 448,6) | (1 548,1) |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 72,0 | (100,1) | 17 416,1 | (24 213,3) |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem | 11,4 | (149,0) | 2 757,6 | (36 041,7) |
| | Stan na 30 czerwca 2015 | Stan na 31 grudnia 2014 | Stan na 30 czerwca 2015 | Stan na 31 grudnia 2014 |
| IX. Aktywa | 2 335,6 | 2 283,4 | 556 837,7 | 544 392,5 |
| X. Zobowiązania długoterminowe | 200,5 | 98,6 | 47 801,8 | 23 507,5 |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe | 173,7 | 184,1 | 41 412,4 | 43 891,9 |
| XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 929,1 | 1 947,1 | 459 922,8 | 464 214,2 |
| XIII. Kapitał zakładowy | 46,7 | 46,5 | 11 125,5 | 11 081,9 |
| XIV. Liczba akcji (szt.) | 46 664 852 | 46 482 044 | 46 664 852 | 46 482 044 |
| XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 0,62 | 0,28 | 0,15 | 0,07 |
| XVI. Wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR) | 41,34 | 41,89 | 9,86 | 9,99 |

| Wybrane jednostkowe dane finansowe | w mln PLN | | w tys. EUR | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Okres zakończony 30 czerwca 2015 | Okres zakończony 30 czerwca 2014 | Okres zakończony 30 czerwca 2015 | Okres zakończony 30 czerwca 2014 |
| I. Przychody operacyjne | 12,2 | 2,5 | 2 951,1 | 604,7 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 23,7 | 7,9 | 5 732,8 | 1 910,9 |
| III. Zysk (strata) brutto | 29,6 | 7,1 | 7 160,0 | 1 717,4 |
| IV. Zysk (strata) netto | 28,7 | 7,2 | 6 942,3 | 1 741,6 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 0,7 | (0,7) | 169,3 | (169,3) |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 178,0 | 0,0 | 43 056,5 | 0,0 |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (119,5) | 0,8 | (28 905,9) | 193,5 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem | 59,2 | 0,1 | 14 319,9 | 24,2 |
| | Stan na 30 czerwca 2015 | Stan na 31 grudnia 2014 | Stan na 30 czerwca 2015 | Stan na 31 grudnia 2014 |
| IX. Aktywa | 1 954,6 | 2 034,9 | 466 002,3 | 485 146,9 |
| X. Zobowiązania długoterminowe | 1,3 | 0,3 | 309,9 | 71,5 |
| XI. Zobowiązania krótkoterminowe | 66,2 | 120,5 | 15 782,9 | 28 728,8 |
| XII. Kapitał własny | 1 887,1 | 1 914,1 | 449 909,4 | 456 346,6 |
| XIII. Kapitał zakładowy | 46,7 | 46,5 | 11 125,5 | 11 081,9 |
| XIV. Liczba akcji (szt.) | 46 664 852 | 46 482 044 | 46 664 852 | 46 482 044 |
| XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN / EUR) | 0,62 | 0,16 | 0,15 | 0,04 |
| XVI. Wartość księgową na jedną akcję (PLN / EUR) | 40,44 | 41,18 | 9,64 | 9,82 |

Powyższe dane finansowe za okres zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i okres zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2015 roku: 4,1944 PLN/EUR

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego 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 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku - 4,1341 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. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej | 10 |
| 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości | 11 |
| 5. Sezonowość działalności | 11 |
| 6. Informacje dotyczące segmentów działalności | 11 |
| 7. Nieruchomości inwestycyjne | 13 |
| 8. Rzeczowe aktywa trwałe | 14 |
| 9. Wartości niematerialne | 14 |
| 10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych (wspólne przedsięwzięcia) | 15 |
| 11. Zapasy związane z działalnością deweloperską | 15 |
| 12. Struktura należności | 15 |
| 13. Struktura zobowiązań | 16 |
| 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych | 16 |
| 15. Kapitał podstawowy | 17 |
| 16. Kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały | 17 |
| 17. Rezerwy | 18 |
| 18. Przychody z działalności operacyjnej | 18 |
| 19. Koszty działalności operacyjnej | 19 |
| 20. Koszty według rodzaju | 19 |
| 21. Przychody i koszty finansowe | 20 |
| 22. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej | 20 |
| 23. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym | 21 |
| 24. Zysk na jedną akcję | 21 |
| 25. Pozycje warunkowe | 21 |
| 26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 22 |
| 27. Pozostałe informacje | 22 |
| 28. Zdarzenia po dniu bilansowym | 23 |
| B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe | 26 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej | 26 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów | 27 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym | 27 |
| Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 28 |
| Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego | 29 |
| 1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego | 29 |
| 2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej | 29 |
| 3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości | 29 |
| 4. Informacje dotyczące segmentów działalności | 30 |
| 5. Długoterminowe aktywa finansowe | 30 |
| 6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 30 |
| 7. Struktura należności | 30 |
| 8. Struktura zobowiązań | 30 |

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku

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

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9. | Kapitał podstawowy | 31 |
| 10. | Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały..... | 31 |
| 11. | Przychody i koszty z działalności operacyjnej..... | 31 |
| 12. | Przychody i koszty finansowe..... | 31 |
| 13. | Podział zysku Spółki za 2014 rok | 31 |
| 14. | Zobowiązania warunkowe | 32 |
| 15. | Zdarzenia po dniu bilansowym | 32 |
| C. | Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PHN S.A. | 34 |
| 1. | Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej..... | 34 |
| 2. | Struktura Grupy Kapitałowej | 34 |
| 3. | Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej..... | 35 |
| 4. | Działalność Grupy Kapitałowej..... | 37 |
| 5. | Najemcy | 37 |
| 6. | Sytuacja finansowa | 38 |
| 6.1. | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej..... | 39 |
| 6.2. | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów | 40 |
| 6.3. | Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych | 41 |
| 7. | Wskaźniki według EPRA..... | 42 |
| 8. | Działalność operacyjna i inwestycyjna | 43 |
| 9. | Informacje o podmiotach powiązanych | 45 |
| 9.1. | Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe..... | 45 |
| 9.2. | Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami..... | 45 |
| 10. | Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji..... | 45 |
| 11. | Pozostałe informacje..... | 46 |
| 11.1. | Dywidendy | 46 |
| 11.2. | Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu..... | 46 |
| 11.3. | Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących | 46 |
| 11.4. | Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki..... | 46 |
| 11.5. | Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok | 46 |
| 11.6. | Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy | 47 |

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

A. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2015 roku

| | Nota | 30 czerwca 2015 niebadane | 31 grudnia 2014 zbadane |
|---|------|------------------------------|----------------------------|
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 7 | 2 003,9 | 1 924,1 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 8 | 48,2 | 22,5 |
| Wartości niematerialne | 9 | 0,1 | 0,1 |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych | 10 | 19,5 | 18,6 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 16,4 | 12,5 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | | 1,7 | 0,0 |
| Pozostałe aktywa trwałe | | 1,2 | 1,1 |
| Aktywa trwałe razem | | 2 091,0 | 1 978,9 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy związane z działalnością deweloperską | 11 | 27,2 | 35,8 |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa | 12 | 50,0 | 119,1 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 12 | 1,7 | 1,2 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 14 | 148,0 | 136,4 |
| Aktywa obrotowe razem | | 226,9 | 292,5 |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | 17,7 | 12,0 |
| Aktywa razem | | 2 335,6 | 2 283,4 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 13 | (112,2) | (135,1) |
| Krótkoterminowe zadłużenie | 13 | (10,8) | (0,3) |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską | 13 | (3,3) | (2,7) |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 13 | (0,4) | (0,3) |
| Rezerwy krótkoterminowe | 17 | (47,0) | (45,7) |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | (173,7) | (184,1) |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe zadłużenie | 13 | (115,7) | (15,0) |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | (57,8) | (55,2) |
| Rezerwy długoterminowe | 17 | (26,1) | (26,1) |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 13 | (0,9) | (2,3) |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | (200,5) | (98,6) |
| Zobowiązania razem | | (374,2) | (282,7) |
| Aktywa netto | | 1 961,4 | 2 000,7 |
| Kapitały | | | |
| Kapitał podstawowy | 15 | 46,7 | 46,5 |
| Kapitał zapasowy | 16 | 1 810,8 | 1 746,3 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | 16 | 3,2 | 3,2 |
| Niepodzielone zyski zatrzymane | 16 | 68,0 | 151,1 |
| Pozostałe kapitały | 16 | 0,4 | 0,0 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 1 929,1 | 1 947,1 |
| Udziały niekontrolujące | | 32,3 | 53,6 |
| Kapitał własny ogółem | | 1 961,4 | 2 000,7 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

| | Nota | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Działalność operacyjna | | | | | |
| Przychody z najmu | | 60,4 | 61,1 | 30,1 | 30,0 |
| Koszty utrzymania nieruchomości | | (32,4) | (31,8) | (15,8) | (16,3) |
| Wynik z najmu | | 28,0 | 29,3 | 14,3 | 13,7 |
| Przychody z działalności deweloperskiej | | 11,0 | 17,3 | 3,9 | 8,6 |
| Koszty działalności deweloperskiej | | (8,2) | (13,6) | (2,7) | (6,8) |
| Wynik na działalności deweloperskiej | | 2,8 | 3,7 | 1,2 | 1,8 |
| Przychody z pozostałej działalności | 18 | 1,6 | 0,1 | 1,6 | 0,1 |
| Koszty pozostałej działalności | 19 | (1,3) | (0,3) | (1,2) | (0,2) |
| Wynik z pozostałej działalności | | 0,3 | (0,2) | 0,4 | (0,1) |
| Koszty administracyjne i sprzedaży Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | (16,8) | (18,1) | (9,3) | (9,1) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | | (10,4) | (6,1) | (6,6) | (4,5) |
| Pozostałe przychody | 18 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Pozostałe koszty | 19 | 34,0 | 3,2 | 23,8 | 1,3 |
| | | (6,1) | (8,7) | (2,9) | (2,6) |
| Zysk z działalności operacyjnej | | 31,9 | 3,2 | 21,0 | 0,6 |
| Przychody finansowe | 21 | 1,7 | 2,1 | 1,0 | 1,1 |
| Koszty finansowe | 21 | (3,8) | (1,7) | (3,8) | (1,4) |
| Zysk (strata) netto z działalności finansowej | | (2,1) | 0,4 | (2,8) | (0,3) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,2 |
| Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej | | 30,2 | 4,0 | 18,4 | 0,5 |
| Podatek dochodowy | 22 | (1,3) | 9,5 | (1,8) | 10,2 |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | | 28,9 | 13,5 | 16,6 | 10,7 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | 0,3 | (0,1) | (0,1) | 0,0 |
| Zysk netto | | 29,2 | 13,4 | 16,5 | 10,7 |
| Pozostałe całkowite dochody | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Całkowite dochody ogółem | | 29,2 | 13,4 | 16,5 | 10,7 |
| Zysk netto przypadający | | | | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | | 28,7 | 12,7 | 16,3 | 10,2 |
| akcjonariuszom niekontrolującym | 23 | 0,5 | 0,7 | 0,2 | 0,5 |
| Całkowite dochody przypadające | | | | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | | 28,7 | 12,7 | 16,3 | 10,2 |
| akcjonariuszom niekontrolującym | 23 | 0,5 | 0,7 | 0,2 | 0,5 |
| Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
| | 24 | 0,62 zł | 0,28 zł | 0,35 zł | 0,22 zł |
| Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | |
| | 24 | 0,61 zł | 0,28 zł | 0,35 zł | 0,22 zł |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

| | Nota | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Niepodzielone zyski zatrzymane | Pozostałe kapitały | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał razem |
|--|------|--------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|---|-------------------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2015 roku | | 46,5 | 1 746,3 | 3,2 | 151,1 | | 1 947,1 | 53,6 | 2 000,7 |
| Zysk netto za okres | | | | | 28,7 | | 28,7 | 0,5 | 29,2 |
| Całkowite dochody ogółem za okres | | | | | 28,7 | | 28,7 | 0,5 | 29,2 |
| Wyplata dywidendy | | | | | (60,7) | | (60,7) | | (60,7) |
| Emisja akcji | 15 | 0,2 | 4,4 | | | 0,4 | 5,0 | | 5,0 |
| Zmiana struktury udziału niekontrolującego | 16 | | | | 9,0 | | 9,0 | (21,8) | (12,8) |
| Transfer pomiędzy kapitałami | 16 | | 60,1 | | (60,1) | | 0,0 | | 0,0 |
| Stan na 30 czerwca 2015 roku | | 46,7 | 1 810,8 | 3,2 | 68,0 | 0,4 | 1 929,1 | 32,3 | 1 961,4 |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | | 44,6 | 1 696,5 | 3,2 | 117,4 | | 1 861,7 | 131,0 | 1 992,7 |
| Zysk netto za okres | | | | | 12,7 | | 12,7 | 0,7 | 13,4 |
| Całkowite dochody ogółem za okres | | | | | 12,7 | | 12,7 | 0,7 | 13,4 |
| Wyplata dywidendy | | | | | (99,8) | | (99,8) | | (99,8) |
| Emisja akcji | | 1,6 | 43,5 | | | 2,8 | 47,9 | | 47,9 |
| Zmiana struktury udziału niekontrolującego | | | | | 25,8 | | 25,8 | (73,7) | (47,9) |
| Stan na 30 czerwca 2014 roku | | 46,2 | 1 740,0 | 3,2 | 56,1 | 2,8 | 1 848,3 | 58,0 | 1 906,3 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

| | Nota | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | | |
| Zysk / Strata przed opodatkowaniem | | 30,5 | 3,9 | 18,3 | 0,4 |
| Korekty przepływów z działalności operacyjnej | | (23,1) | (46,4) | 24,3 | (26,8) |
| Amortyzacja | | 0,6 | 0,8 | 0,4 | 0,4 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | | 10,3 | 6,0 | 6,5 | 4,4 |
| Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu | | (20,0) | 0,0 | (20,0) | 0,0 |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych | | (0,4) | (0,4) | (0,2) | (0,2) |
| Różnice kursowe netto | | (0,2) | 0,0 | (0,2) | 0,0 |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej | | (0,6) | (2,0) | (0,5) | (1,0) |
| Zmiana kapitału obrotowego | 14 | (10,0) | (46,7) | 39,0 | (28,6) |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (2,8) | (4,1) | (0,7) | (1,8) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 7,4 | (42,5) | 42,6 | (26,4) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | | |
| Wpływy razem | | 6,9 | 19,5 | 6,5 | 17,4 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | | 6,3 | 16,8 | 6,0 | 15,7 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Odsetki z działalności inwestycyjnej | | 0,6 | 2,0 | 0,5 | 1,0 |
| Dywidendy | | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 0,6 |
| Wypływy razem | | (74,9) | (25,9) | (54,6) | (16,7) |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne | | (72,2) | (25,9) | (52,9) | (16,7) |
| Nabycie udziałów w jednostkach współzależnych | | (1,0) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pożyczki | | (1,7) | 0,0 | (1,7) | 0,0 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | (68,0) | (6,4) | (48,1) | 0,7 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | | |
| Wpływy razem | | 84,6 | 0,0 | 60,8 | 0,0 |
| Kredyty i pożyczki | | 84,6 | 0,0 | 60,8 | 0,0 |
| Wypływy razem | | (12,6) | (100,1) | (9,1) | (100,0) |
| Kredyty i pożyczki | | (6,9) | 0,0 | (3,5) | 0,0 |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | | (0,2) | (0,3) | (0,1) | (0,2) |
| Dywidendy | | 0,0 | (99,8) | 0,0 | (99,8) |
| Odkup akcji | | (5,5) | 0,0 | (5,5) | 0,0 |
| Środki pieniężne netto na działalności finansowej | | 72,0 | (100,1) | 51,7 | (100,0) |
| Przepływy pieniężne netto | | 11,4 | (149,0) | 46,2 | (125,7) |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | | 11,6 | (149,0) | 46,4 | (125,7) |
| Różnice kursowe | | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 |
| Środki pieniężne na początek okresu | | 136,4 | 217,8 | 101,6 | 194,5 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 148,0 | 68,8 | 148,0 | 68,8 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Jednostka Dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12 jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej PHN oraz jej jednostki zależne (łącznie „Grupa”). Podmiotem kontrolującym PHN na dzień bilansowy był Skarb Państwa. Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład

Grupy konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej (nota 2).

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 w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 133) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i dnia 30 czerwca 2014 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

Czas działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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

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

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

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

3. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2014 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

5. Sezonowość działalności

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

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych działalność Grupy jest podzielona na następujące 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 w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej i portowej.

Zarząd ocenia wyniki Grupy oraz podejmuje decyzje odnośnie alokacji zasobów w oparciu o analizę działalności operacyjnej w podziale na wskazane powyżej segmenty operacyjne. Zarząd analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Aktywa i zobowiązania oraz przychody i koszty administracyjne jednostki dominującej nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i na dzień 30 czerwca 2015 roku (niebadane)

| | Najem | Działalność deweloperska | Działalność zaniechana | Pozostała działalność | Niealokowane | RAZEM |
|---|-------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 60,4 | 11,0 | | 1,6 | | 73,0 |
| Koszty działalności | (32,4) | (8,2) | | (1,3) | | (41,9) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 28,0 | 2,8 | | 0,3 | | 31,1 |
| Koszty administracyjne | (13,1) | (1,3) | (0,1) | | (2,4) | (16,9) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (10,4) | | | | | (10,4) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0,1 | | | | | 0,1 |
| Pozostałe przychody | 33,8 | 0,2 | 0,4 | | 0,0 | 34,4 |
| Pozostałe koszty | (6,0) | (0,0) | | | (0,1) | (6,1) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 32,4 | 1,7 | 0,3 | 0,3 | (2,5) | 32,2 |
| Przychody finansowe | | | | | 1,7 | 1,7 |
| Koszty finansowe | | | | | (3,8) | (3,8) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | | | | | 0,4 | 0,4 |
| Podatek dochodowy | | | | | (1,3) | (1,3) |
| Wynik segmentu | 32,4 | 1,7 | 0,3 | 0,3 | (5,5) | 29,2 |
| Aktywa segmentu | 2 201,9 | 39,3 | 0,1 | 30,2 | 64,1 | 2 335,6 |
| Zobowiązania segmentu | 279,4 | 28,3 | 0,1 | 0,5 | 65,9 | 374,2 |
| Nakłady inwestycyjne | 80,4 | | | | | 80,4 |
| Amortyzacja | 0,6 | | | | | 0,6 |

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 20,0 mln PLN, podatek PCC podlegający zwrotowi od aportów dokonanych w latach wcześniejszych do spółki komandytowo-akcyjnej w kwocie 8,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na

bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 2,4 mln PLN, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2,7 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 5,4 mln PLN,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

koszty z tytułu zmiany struktury odliczenia podatku VAT w kwocie 0,2 mln PLN.
kwocie 0,3 mln PLN, odprawy dla zwalnianych pracowników w

Analiza segmentowa za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 r. (niebadane) i na dzień 31 grudnia 2014 r. (zbadane)

| | Najem | Działalność deweloperska | Działalność zaniechana | Pozostała działalność | Niealokowane | RAZEM |
|---|-------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży | 61,1 | 17,3 | | 0,1 | | 78,5 |
| Koszty działalności | (31,8) | (13,6) | | (0,3) | | (45,7) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 29,3 | 3,7 | | (0,2) | | 32,8 |
| Koszty administracyjne | (12,4) | (1,8) | (0,1) | | (3,9) | (18,2) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (6,1) | | | | | (6,1) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0,1 | | | | | 0,1 |
| Pozostałe przychody | 3,1 | 0,1 | | | | 3,2 |
| Pozostałe koszty | (8,5) | (0,2) | | | | (8,7) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 5,5 | 1,8 | (0,1) | (0,2) | (3,9) | 3,1 |
| Przychody finansowe | | | | | 2,1 | 2,1 |
| Koszty finansowe | | | | | (1,7) | (1,7) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | | | | | 0,4 | 0,4 |
| Podatek dochodowy | | | | | 9,5 | 9,5 |
| Wynik segmentu | 5,5 | 1,8 | (0,1) | (0,2) | 6,4 | 13,4 |
| Aktywa segmentu | 2 216,8 | 60,7 | 0,1 | 4,2 | 1,6 | 2 283,4 |
| Zobowiązania segmentu | 244,6 | 36,7 | 0,6 | 0,5 | 0,3 | 282,7 |
| Nakłady inwestycyjne | 23,4 | | | | | 23,4 |
| Amortyzacja | 0,8 | | | | | 0,8 |

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

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

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

Analiza segmentowa przychodów, kosztów, wyniku i nakładów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r. (niebadane)

| | Najem | Działalność deweloperska | Działalność zaniechana | Pozostała działalność | Niealokowane | RAZEM |
|---|-------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 30,1 | 3,9 | | 1,6 | | 35,6 |
| Koszty działalności | (15,8) | (2,7) | | (1,2) | | (19,7) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 14,3 | 1,2 | | 0,4 | | 15,9 |
| Koszty administracyjne | (7,3) | (0,5) | (0,1) | | (1,5) | (9,4) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (6,6) | | | | | (6,6) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0,1 | | | | | 0,1 |
| Pozostałe przychody | 23,7 | 0,1 | | | 0,0 | 23,8 |
| Pozostałe koszty | (2,8) | (0,0) | | | (0,1) | (2,9) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 21,4 | 0,8 | (0,1) | 0,4 | (1,6) | 20,9 |
| Przychody finansowe | | | | | 1,0 | 1,0 |
| Koszty finansowe | | | | | (3,8) | (3,8) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | | | | | 0,2 | 0,2 |
| Podatek dochodowy | | | | | (1,8) | (1,8) |
| Wynik segmentu | 21,4 | 0,8 | (0,1) | 0,4 | (6,0) | 16,5 |
| Nakłady inwestycyjne | 37,7 | | | | | 37,7 |
| Amortyzacja | 0,4 | | | | | 0,4 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku

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

W pozostałych przychodach ujęto głównie: w segmencie najem zmianę oceny statusu prawnego nieruchomości w kwocie 20,0 mln PLN, rozwiązanie części rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 1,3 mln PLN,

odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2,0 mln PLN.

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem odpisy aktualizujące wartość należności w kwocie 2,8 mln PLN.

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

| | Najem | Działalność deweloperska | Działalność zaniechana | Pozostała działalność | Niealokowane | RAZEM |
|---|-------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Przychody ze sprzedaży | 30,0 | 8,6 | | 0,1 | | 38,7 |
| Koszty działalności | (16,3) | (6,8) | | (0,2) | | (23,3) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 13,7 | 1,8 | | (0,1) | | 15,4 |
| Koszty administracyjne | (6,5) | (0,9) | | | (1,7) | (9,1) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (4,5) | | | | | (4,5) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0,1 | | | | | 0,1 |
| Pozostałe przychody | 1,2 | 0,1 | | | | 1,3 |
| Pozostałe koszty | (2,5) | (0,1) | | | | (2,6) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 1,5 | 0,9 | | (0,1) | (1,7) | 0,6 |
| Przychody finansowe | | | | | 1,1 | 1,1 |
| Koszty finansowe | | | | | (1,4) | (1,4) |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych | | | | | 0,2 | 0,2 |
| Podatek dochodowy | | | | | 10,2 | 10,2 |
| Wynik segmentu | 1,5 | 0,9 | | (0,1) | 8,4 | 10,7 |
| Nakłady inwestycyjne | 12,1 | | | | | 12,1 |
| Amortyzacja | 0,4 | | | | | 0,4 |

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

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

W pozostałych kosztach ujęto głównie: w segmencie najem rezerwę na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 0,1 mln PLN, odpisy aktualizujące

7. Nieruchomości inwestycyjne

| | 6 miesięcy zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Stan na dzień 1 stycznia | 1 924,1 | 1 927,9 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | 33,5 | 0,0 |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne | 80,4 | 23,4 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (10,4) | (6,1) |
| Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych | 0,0 | 3,8 |
| Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych | (26,0) | 0,0 |
| Przeniesienie z aktywów mających nieuregulowany status prawny | 20,0 | 0,0 |
| Przeniesienie do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | (17,7) | (19,0) |
| Stan na koniec okresu | 2 003,9 | 1 930,0 |

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów ujęto następujące kwoty:

| | 6 miesięcy zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych | 60,4 | 61,1 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych | (32,4) | (31,8) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | (10,4) | (6,1) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0,1 | 0,1 |
| <i>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</i> | 12,2 | 17,5 |
| <i>Wartość sprzedanych nieruchomości ujętych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i> | (12,1) | (17,4) |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | 17,7 | 23,3 |

W II kwartale 2015 roku Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok stwierdzający, że decyzji uwłaszczeniowych nieruchomości wydanych z rażącym naruszeniem prawa, od których upłynął znaczny okres czasu, nie można uchylić. W związku z tym Grupa przeanalizowała stan prawny nieruchomości, których dotychczas nie wykazywała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z powodu prawdopodobnego naruszenia prawa przy wydawaniu decyzji uwłaszczeniowych. W przypadku trzech nieruchomości o łącznej wartości godziwej 20,0 mln PLN (ustalanej przy specjalnym założeniu uregulowania ich statusu prawnego) stwierdzono, że istnieją wystarczające przesłanki aby ująć je jako aktywa Grupy, natomiast w przypadku dwóch o wartości godziwej 10,5 mln PLN (ustalanej przy specjalnym założeniu uregulowania ich statusu prawnego) stwierdzono, że ich sytuacja prawna wymaga dalszej analizy, w szczególności kształtującej się linii orzecznictwa po decyzji wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

W związku z tym Grupa dokonała przeklasyfikowania trzech nieruchomości do kategorii o nieuregulowanym statusie prawnym z perspektywą jego pozytywnego uregulowania i wykazała je w aktywach Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w kwocie 20,0 mln PLN. Skutki przeklasyfikowania Grupa ujęła w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Pozostałe przychody”.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

Na zmianę wartości rzeczowych aktywów trwałych miały wpływ:

- ✓ amortyzacja w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku: 0,6 mln PLN, 30 czerwca 2014: 0,7 mln PLN.
- ✓ nabycie w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku 0,3 mln PLN; 30 czerwca 2014: 0,1 mln PLN.

9. Wartości niematerialne

Nie wystąpiły istotne zmiany w wartościach niematerialnych w okresie 6 miesięcy 2015 roku i 2014 roku.

W I półroczu 2015 roku Grupa nabyła część nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 12 w Warszawie (Kaskada) w efekcie czego stała się jej jedynym właścicielem.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczą:

- ✓ nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych w 6M 2015: Domaniewska 37C, Retkinia w łącznej kwocie 76,3 mln PLN, 6M 2014: Domaniewska 37C, Krywulka 2, Rakowiecka 19 w łącznej kwocie 19,7 mln PLN,
- ✓ nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych do realizacji w kwocie: 6M 2015: 1,7 mln PLN, 6M 2014: 0,0 mln PLN,
- ✓ modernizacji nieruchomości w kwocie: 6M 2015: 2,4 mln PLN, 6M 2014: 3,7 mln PLN.

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z pozyskaniem nabywcy nieruchomości przy ul. Prądzińskiego w Warszawie, Dziebędów, Bukowiec, Łask, hotelu w Pruszkowie oraz hotelu w Świebodzinie.

W I półroczu 2015 roku Grupa zbyła nieruchomość przy ul. Stągiewnej w Gdańsku, Łowickiej 44 w Warszawie, Żurawiej 13 w Otwocku oraz część nieruchomości w Katowicach.

- ✓ przeniesienie w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku nieruchomości Zgoda 6 i Hotelu Wilanów do rzeczowych aktywów trwałych w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej: 26,0 mln PLN.

Wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych na dzień 30 czerwca 2015 roku wyniosła 45,7 mln PLN.

10. 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.

W I półroczu 2015 roku spółka Dalmor S.A. oraz spółka mLocum S.A. założyły spółkę Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o., której celem jest realizacja wspólnego przedsięwzięcia Molo Rybackie w Gdyni. Spółki posiadają po 50% udziałów w spółce Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.

W I półroczu 2015 roku spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz PHN SPV 4 Sp. z o.o. zawarły umowę joint venture ze

Grupa rozlicza posiadane udziały metodą praw własności.

spółką Parzniew Partners B.V., na realizację wspólnego przedsięwzięcia polegającego na budowie parku magazynowego w gminie Brwinów. Przedsięwzięcie będzie realizowane przez spółki Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz Parzniew Partners B.V. posiadają po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.

| | 6 miesięcy zakończone | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Stan na dzień 1 stycznia | 18,6 | 18,5 |
| Nabycie | 1,0 | 0,0 |
| Udział w zyskach | 0,4 | 0,4 |
| Wypłata dywidendy | (0,5) | (0,6) |
| Stan na koniec okresu | 19,5 | 18,3 |

Spółki współzależne nie są notowane na aktywnym rynku. Ich wybrane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i na dzień 30 czerwca 2015 roku przedstawiają się następująco:

| | Aktywa | Kapitał własny | Zobowiązania | Przychody | Zysk | Udział Grupy w zysku |
|--|-------------|----------------|--------------|------------|------------|----------------------|
| Wrocław Industrial Park | 39,1 | 37,7 | 1,4 | 0,8 | 0,6 | 0,4 |
| Apartamenty Molo Rybackie | 2,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Parzniew Logistics Center Infrastructure | 3,0 | (0,0) | 3,0 | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Parzniew Logistics Center 1 | 0,8 | (0,0) | 0,8 | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Razem | 44,9 | 39,7 | 5,2 | 0,8 | 0,6 | 0,4 |

11. Zapasy związane z działalnością deweloperską

| Struktura zapasów | 30 czerwca 2015 niebadane | 31 grudnia 2014 zbadane |
|---|------------------------------|----------------------------|
| Grunty | 3,9 | 4,2 |
| Produkcja w toku | 0,2 | 0,0 |
| Wyroby gotowe | 23,1 | 31,6 |
| Zapasy związane z działalnością deweloperską razem | 27,2 | 35,8 |

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

W I półroczu 2015 roku Grupa poniosła nakłady na projekt Wilanów w kwocie 0,2 mln PLN, zbyła lokale o wartości 8,8 mln PLN.

12. Struktura należności

| Struktura należności | 30 czerwca 2015 niebadane | | | 31 grudnia 2014 zbadane | | |
|---|------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
| | Razem | Finansowe | Niefinansowe | Razem | Finansowe | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa | 50,0 | 11,2 | 38,8 | 119,1 | 11,2 | 107,9 |
| Należności handlowe | 10,4 | 10,4 | 0,0 | 10,2 | 10,2 | 0,0 |
| Należności publicznoprawne | 29,5 | 0,0 | 29,5 | 102,5 | 0,0 | 102,5 |
| VAT od nabycia nieruchomości wewnątrz Grupy | 6,4 | 0,0 | 6,4 | 99,0 | 0,0 | 99,0 |
| Pozostałe należności publicznoprawne | 23,1 | 0,0 | 23,1 | 3,5 | 0,0 | 3,5 |
| Przedpłaty | 9,3 | 0,0 | 9,3 | 5,4 | 0,0 | 5,4 |
| Pozostałe | 0,8 | 0,8 | 0,0 | 1,0 | 1,0 | 0,0 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 1,7 | 0,0 | 1,7 | 1,2 | 0,0 | 1,2 |
| Należności oraz pozostałe aktywa razem | 51,7 | 11,2 | 40,5 | 120,3 | 11,2 | 109,1 |

13. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań | 30 czerwca 2015 niebadane | | | 31 grudnia 2014 zbadane | | |
|---|------------------------------|--------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
| | Razem | Finansowe | Niefinansowe | Razem | Finansowe | Niefinansowe |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | | | |
| Zadłużenie | 10,8 | 10,8 | 0,0 | 0,3 | 0,3 | 0,0 |
| Kredyty na nieruchomości | 9,9 | 9,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leasing floty samochodowej | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 0,3 | 0,3 | 0,0 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 112,2 | 109,6 | 2,6 | 135,1 | 39,6 | 95,5 |
| Zobowiązania handlowe | 6,7 | 6,7 | 0,0 | 10,3 | 10,3 | 0,0 |
| Zobowiązania inwestycyjne | 21,1 | 21,1 | 0,0 | 12,5 | 12,5 | 0,0 |
| Depozyty najemców | 10,1 | 10,1 | 0,0 | 9,0 | 9,0 | 0,0 |
| Zobowiązania publicznoprawne | 1,9 | 0,0 | 1,9 | 88,9 | 0,0 | 88,9 |
| VAT od zbycia nieruchomości wewnątrz Grupy | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 86,8 | 0,0 | 86,8 |
| Pozostałe zobowiązania publicznoprawne | 1,9 | 0,0 | 1,9 | 2,1 | 0,0 | 2,1 |
| Zaliczki na zakup nieruchomości | 0,7 | 0,0 | 0,7 | 6,6 | 0,0 | 6,6 |
| Kaucje podwykonawców robót budowlanych | 5,2 | 5,2 | 0,0 | 6,3 | 6,3 | 0,0 |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy | 60,7 | 60,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 5,8 | 5,8 | 0,0 | 1,5 | 1,5 | 0,0 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,3 | 0,0 | 0,3 |
| Zaliczki związane z działalnością deweloperską | 3,3 | 0,0 | 3,3 | 2,7 | 0,0 | 2,7 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 126,7 | 120,4 | 6,3 | 138,4 | 39,9 | 98,5 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | | | | |
| Zadłużenie | 115,7 | 115,7 | 0,0 | 15,0 | 15,0 | 0,0 |
| Kredyty na nieruchomości | 115,5 | 115,5 | 0,0 | 14,3 | 14,3 | 0,0 |
| Leasing floty samochodowej | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,7 | 0,7 | 0,0 |
| Pozostałe | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 2,3 | 2,3 | 0,0 |
| Depozyty najemców | 0,8 | 0,8 | 0,0 | 1,5 | 1,5 | 0,0 |
| Kaucje podwykonawców robót budowlanych | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,8 | 0,8 | 0,0 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 116,6 | 116,6 | 0,0 | 17,3 | 17,3 | 0,0 |
| Zobowiązania razem | 243,3 | 237,0 | 6,3 | 155,7 | 57,2 | 98,5 |

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

| Struktura środków pieniężnych | 30 czerwca 2015 niebadane | 31 grudnia 2014 zbadane |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 3,4 | 1,7 |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe | 144,6 | 134,7 |
| Stan na koniec okresu | 148,0 | 136,4 |

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

| Zmiana kapitału obrotowego wykazanego w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zmiana stanu rezerw | 1,3 | (0,5) | 1,6 | (0,3) |
| Zmiana stanu zapasów | 8,6 | 9,7 | 3,1 | 5,4 |
| Zmiana stanu należności | 67,3 | 119,8 | 30,1 | (26,3) |
| Zmiana stanu zobowiązań | (87,1) | (175,5) | 4,4 | (7,3) |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów | (0,1) | (0,2) | (0,2) | (0,1) |
| Razem | (10,0) | (46,7) | 39,0 | (28,6) |

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

| Należności | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zmiana stanu należności wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej | 69,1 | 120,2 | 31,9 | (26,0) |
| Zmiana stanu należności inwestycyjnych | (1,8) | (0,4) | (1,8) | (0,3) |
| Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 67,3 | 119,8 | 30,1 | (26,3) |

| Zobowiązania | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zmiana stanu zobowiązań wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej | (23,7) | (178,9) | 49,2 | (13,3) |
| Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych | (2,7) | 3,4 | 15,9 | 6,0 |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wypłaty dywidendy | (60,7) | 0,0 | (60,7) | 0,0 |
| Zmiana stanu zobowiązań w rachunku z przepływów pieniężnych | (87,1) | (175,5) | 4,4 | (7,3) |

15. Kapitał podstawowy

| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ilość akcji na 1 stycznia | 46 482 044 | 44 599 947 |
| Emisja akcji | 182 808 | 1 626 667 |
| Ilość akcji na 30 czerwca (w pełni opłacone) | 46 664 852 | 46 226 614 |

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

Emisja akcji została dokonana 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.

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

16. Kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielone zyski zatrzymane i pozostałe kapitały

W okresie 6 miesięcy 2015 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, określonego na podstawie notowań akcji PHN 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. Zobowiązanie z tytułu emisji akcji w zamian za nabyte udziały spółek zależnych, za które PHN nie wyemitował na dzień bilansowy akcji własnych zostało ujęte w pozostałych kapitałach w kwocie 0,4 mln PLN.

W kapitale z aktualizacji wyceny spółka ujęła nadwyżkę wartości godziwej nad wartością księgową środków trwałych przenoszonych do nieruchomości inwestycyjnych.

Niepodzielone zyski zatrzymane wykazane na dzień 31 grudnia 2014 roku w kwocie 151,1 mln PLN zmniejszyły się do poziomu 68,0 mln PLN na dzień 30 czerwca 2015 roku w związku z:

- ✓ wypracowaniem przez Grupę w I półroczu 2015 roku zysku netto w kwocie 28,7 mln PLN,
- ✓ ujęciem nadwyżki wartości księgowej udziałów niekontrolujących nad wartością zobowiązania do emisji akcji PHN w kwocie 16,8 mln PLN,

- ✓ odkupem od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 7,8 mln PLN,
- ✓ przeznaczeniem kwoty 60,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy i kwoty 60,1 mln PLN na kapitał zapasowy.

17. Rezerwy

| Tytuł rezerwy | 30 czerwca 2015 niebadane | | | 31 grudnia 2014 zbadane | | |
|---|------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|
| | Razem | Długo- terminowe | Krótko- terminowe | Razem | Długo- terminowe | Krótko- terminowe |
| Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich | 41,3 | 25,3 | 16,0 | 41,5 | 25,3 | 16,2 |
| Naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | 23,9 | 0,0 | 23,9 | 25,7 | 0,0 | 25,7 |
| Odprawy dla zwalnianych pracowników | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Świadczenia pracownicze | 0,9 | 0,8 | 0,1 | 0,9 | 0,8 | 0,1 |
| Pozostałe | 7,0 | 0,0 | 7,0 | 3,5 | 0,0 | 3,5 |
| Razem | 73,1 | 26,1 | 47,0 | 71,8 | 26,1 | 45,7 |

W 2014 roku w ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Budexpo S.A. wniosły aportem nieruchomości w zamian za udziały spółki komandytowo-akcyjnej. Na podstawie przeprowadzonych analiz i otrzymanych opinii podatkowych za podstawę opodatkowania podatkiem VAT przyjęto wartość emisyjną akcji, która była wyższa od ich ceny nominalnej. Spółka wnosząca aport dokonała zapłaty podatku natomiast spółka, która otrzymała aportem nieruchomości a następnie je zbyła dokonała kompensaty podatku naliczonego (od aportu) z podatkiem należnym (od sprzedaży).

W II kwartale 2015 roku w spółce otrzymującej aport organ podatkowy przeprowadził kontrolę w zakresie rozliczeń z tytułu podatku VAT. W jego opinii podstawą opodatkowania aportu winna być wartość nominalna obejmowanych akcji. W związku z tym zakwestionował prawo do odliczenia podatku VAT od nadwyżki ceny emisyjnej nad nominalną. W opinii Spółki takie

podejście nie jest zasadne. Kontrolowana spółka złożyła zastrzeżenia do protokołu z kontroli podatkowej. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego organ podatkowy nie wydał decyzji w tym zakresie.

W przypadku wydania przez organ podatkowy decyzji negatywnej dla spółki objętej kontrolą, spółka ta dokona korekty deklaracji podatku VAT rozpoznając zobowiązanie z tytułu podatku VAT w kwocie 110,7 mln PLN wraz z odsetkami, które na dzień bilansowy wynosiły 3,8 mln PLN. Jednocześnie w spółce, która wniosła aportem nieruchomości powstanie należność z tytułu nadpłaty podatku VAT w kwocie 110,7 mln PLN.

Ze względu na ryzyko wydania negatywnej dla spółki decyzji organów podatkowych Grupa ujęła rezerwę na potencjalne koszty odsetek od zobowiązania z tytułu podatku VAT w kwocie 3,8 mln PLN ze skutkiem w Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty finansowe”.

18. Przychody z działalności operacyjnej

| Przychody z działalności operacyjnej | 6 miesięcy zakończonych | | 3 miesiące zakończonych | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przychody z najmu | 60,4 | 61,1 | 30,1 | 30,0 |
| Przychody z działalności deweloperskiej | 11,0 | 17,3 | 3,9 | 8,6 |
| Przychody z pozostałych działalności | 1,6 | 0,1 | 1,6 | 0,1 |
| Działalność hotelowa | 1,6 | 0,1 | 1,6 | 0,1 |
| Przychody z działalności operacyjnej razem | 73,0 | 78,5 | 35,6 | 38,7 |

| Pozostałe przychody | 6 miesięcy zakończonych | | 3 miesiące zakończonych | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przeniesienie z aktywów mających nieregulowany status prawny | 20,0 | 0,0 | 20,0 | 0,0 |
| Odszkodowania | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,1 |
| Aktualizacja wartości należności | 2,7 | 0,9 | 2,0 | 0,8 |
| Rozwiązanie rezerwy na bezumowne korzystanie z nieruchomości | 2,4 | 0,2 | 1,3 | 0,1 |
| Rozwiązanie pozostałych rezerw | 0,4 | 1,5 | 0,4 | 0,1 |
| Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych | 8,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pozostałe | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 0,2 |
| Pozostałe przychody razem | 34,0 | 3,2 | 23,8 | 1,3 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 24 stanowią jego integralną część

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (ETS) wydał wyrok stwierdzający, że dla celów podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) spółka komandytowo-akcyjna powinna być traktowana jak spółka kapitałowa. Ponadto Grupa otrzymała wyrok sądu, który jest zgodny ze stanowiskiem ETS. Grupa w latach ubiegłych dokonywała aportów do spółek komandytowo-akcyjnych i nadwyżkę wartości wnoszonego wkładu ponad wartość nominalną wydawanych na rzecz spółek z Grupy akcji (agio) opodatkowała podatkiem od czynności cywilnoprawnych

zgodnie z dotychczasową interpretacją prawa i kwotę podatku PCC ujęła w kosztach. W świetle wyroku ETS i sądu opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega tylko podwyższenie kapitału zakładowego a nie wartość wnoszonego wkładu. Grupa wystąpiła do Urzędu Skarbowego o zwrot zapłaconego podatku. Zapłacony podatek w kwocie 8,0 mln PLN Grupa ujęła w pozycji „Pozostałe przychody” sprawozdania z całkowitych dochodów.

19. Koszty działalności operacyjnej

| Koszty działalności podstawowej | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Koszty utrzymania nieruchomości | 32,4 | 31,8 | 15,8 | 16,3 |
| Koszty działalności deweloperskiej | 8,2 | 13,6 | 2,7 | 6,8 |
| Koszty pozostałych działalności | 1,3 | 0,3 | 1,2 | 0,2 |
| Działalność hotelowa | 1,3 | 0,3 | 1,2 | 0,2 |
| Koszty działalności operacyjnej razem | 41,9 | 45,7 | 19,7 | 23,3 |

| Pozostałe koszty | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Aktualizacja wartości należności | 5,4 | 3,7 | 2,8 | 1,1 |
| Rezerwy na roszczenia o pożytki z tytułu wynajmowanych nieruchomości | 0,0 | 3,0 | 0,0 | 0,1 |
| Zmiana struktury odliczenia podatku VAT | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Odszkodowania i kary | 0,1 | 0,7 | 0,1 | 0,2 |
| Odprawy dla zwalnianych pracowników | 0,2 | 0,8 | 0,0 | 0,8 |
| Pozostałe | 0,1 | 0,5 | 0,0 | 0,4 |
| Pozostałe koszty razem | 6,1 | 8,7 | 2,9 | 2,6 |

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

należności w I półroczu 2015 roku w kwocie 5,4 mln PLN, w I półroczu 2014 roku w kwocie 3,7 mln PLN.

20. Koszty według rodzaju

| Grupa bez działalności deweloperskiej | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Amortyzacja | 0,6 | 0,8 | 0,4 | 0,4 |
| Zużycie materiałów i energii | 7,3 | 6,2 | 3,3 | 2,4 |
| Usługi obce | 20,5 | 18,4 | 11,4 | 10,3 |
| Podatki i opłaty | 11,4 | 10,7 | 5,8 | 5,6 |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 9,2 | 11,0 | 4,8 | 4,9 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 0,2 | 1,3 | 0,1 | 1,1 |
| Koszty działalności operacyjnej razem | 49,2 | 48,4 | 25,8 | 24,7 |
| Koszty administracyjne | (12,0) | (12,8) | (6,6) | (6,1) |
| Koszty sprzedaży | (1,4) | (1,2) | (0,8) | (0,6) |
| Koszty przygotowania i realizacji deweloperskich projektów komercyjnych | (1,6) | (1,3) | (1,0) | (0,7) |
| Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy) | (0,5) | (1,0) | (0,4) | (0,8) |
| Koszt własny sprzedaży | 33,7 | 32,1 | 17,0 | 16,5 |

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

| Działalność deweloperska | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zużycie materiałów i energii | 0,1 | 0,2 | 0,0 | 0,1 |
| Usługi obce | 0,6 | 4,7 | 0,0 | 1,8 |
| Podatki i opłaty | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników | 0,3 | 0,5 | 0,2 | 0,3 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,3 | 0,5 | 0,1 | 0,2 |
| Zmiana stanu produktów | 8,1 | 9,3 | 2,8 | 5,2 |
| Koszty działalności operacyjnej razem | 9,5 | 15,4 | 3,2 | 7,7 |
| Koszty administracyjne | (0,4) | (0,7) | (0,1) | (0,3) |
| Koszty sprzedaży | (0,3) | (0,5) | (0,1) | (0,3) |
| Koszty utrzymania zapasów i infrastruktury działalności deweloperskiej | (0,6) | (0,6) | (0,3) | (0,3) |
| Koszt własny sprzedaży | 8,2 | 13,6 | 2,7 | 6,8 |

21. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przychody odsetkowe | 1,5 | 2,0 | 0,8 | 1,0 |
| <i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i> | 0,6 | 2,0 | 0,5 | 1,0 |
| <i>Inne odsetki</i> | 0,9 | 0,0 | 0,3 | 0,0 |
| Różnice kursowe | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 |
| Pozostałe przychody finansowe | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Przychody finansowe razem | 1,7 | 2,1 | 1,0 | 1,1 |

W przychodach odsetkowych w pozycji „Inne odsetki” w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku ujęto odsetki od

należności od Urzędu Skarbowego z tytułu zapłaconego PCC w kwocie 0,8 mln PLN (szczegóły: nota 18).

| Koszty finansowe | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości | 0,0 | 1,3 | 0,0 | 1,1 |
| Odsetki od przeterminowanych zobowiązań | 3,8 | 0,2 | 3,8 | 0,1 |
| Pozostałe koszty finansowe | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Koszty finansowe razem | 3,8 | 1,7 | 3,8 | 1,4 |
| Działalność finansowa netto | (2,1) | 0,4 | (2,8) | (0,3) |

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku w pozycji „odsetki od przeterminowanych zobowiązań” ujęto w kwocie 3,8 mln PLN rezerwę na potencjalne koszty od zaległości podatkowych w związku z ryzykiem odmiennej

interpretacji przez organ podatkowy kwestii opodatkowania podatkiem VAT dokonywanych przez spółki z Grupy w latach ubiegłych aportów nieruchomości (szczegóły nota 17).

22. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

| | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Podatek bieżący | (2,4) | (2,8) | (0,1) | (0,4) |
| Podatek odroczony | 1,1 | 12,3 | (1,7) | 10,6 |
| Podatek dochodowy | (1,3) | 9,5 | (1,8) | 10,2 |

| | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zysk brutto | 30,2 | 4,0 | 18,4 | 0,5 |
| Podatek wyliczony według stawki krajowej 19% | (5,7) | (0,8) | (3,5) | (0,1) |
| Udział w zyskach jednostek współzależnych | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Przychody niepodlegające opodatkowaniu | 1,0 | 0,3 | 0,2 | 0,1 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) | (0,1) | (0,3) | 0,0 | (0,2) |
| Wynik spółek osobowych | 3,3 | 0,3 | 1,3 | 0,3 |
| Straty podatkowe, w związku z którymi nie rozpoznano lub spisano aktywa z tytułu podatku odroczonego | 0,0 | (0,2) | 0,0 | (0,1) |
| Wniesienie aportu i sprzedaż nieruchomości do spółki zależnej | 0,0 | 10,1 | 0,0 | 10,1 |
| Pozostałe | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Podatek dochodowy | (1,3) | 9,5 | (1,8) | 10,2 |

Na dzień 30 czerwca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego były utworzone głównie z tytułu różnicy pomiędzy wartością podatkową i bilansową nieruchomości. Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do

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

23. Zysk netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym

W I półroczu 2015 roku nastąpił wykup akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Dalmor S.A. oraz Budexpo S.A. Zysk akcjonariuszy niekontrolujących został ustalony przy założeniu,

że partycypują oni w całym zysku netto za I kwartał 2015 roku oraz w zysku za II kwartał 2015 roku w wysokości posiadanych akcji w tym okresie.

24. Zysk na jedną akcję

| Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN) | 28,7 | 12,7 | 16,3 | 10,2 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk) | 46,5 | 45,7 | 46,6 | 43,4 |
| Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN) | 0,62 | 0,28 | 0,35 | 0,23 |

| Podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN) | 28,4 | 12,8 | 16,4 | 10,2 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk) | 46,5 | 45,7 | 46,6 | 43,4 |
| Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w PLN) | 0,61 | 0,28 | 0,35 | 0,22 |

25. Pozycje warunkowe

W nocy nr 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok została ujawniona informacja o należących do spółki nieruchomościach o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki

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

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

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

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

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

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

| | 6 miesięcy zakończono | | 3 miesiące zakończono | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przychody ze sprzedaży towarów i usług | | | | |
| Przychody od Skarbu Państwa | 4,1 | 5,4 | 1,1 | 2,7 |

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

| | 6 miesięcy zakończono | | 3 miesiące zakończono | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostką dominującą | 1,2 | 1,5 | 0,8 | 0,9 |
| Wynagrodzenie osób zarządzających jednostek zależnych | 0,6 | 1,1 | 0,3 | 0,5 |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostki dominującą | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Wynagrodzenie osób nadzorujących jednostek zależnych | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Razem | 2,1 | 2,9 | 1,2 | 1,5 |

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi (wspólne przedsięwzięcia)

W I półroczu 2015 roku Spółka PHN S.A. udzieliła długoterminowych pożyczek jednostkom Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (w kwocie 1,4 mln PLN) oraz Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (w kwocie 0,3 mln PLN).

Transakcje te zostały zawarte na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku i 30 czerwca 2014 roku nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

27. Pozostałe informacje

Uzyskanie finansowania na zakup udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu własnego

W I półroczu 2015 roku Grupa nabyła część nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 12 w Warszawie (Kaskada), w efekcie czego stała się jej jedynym właścicielem.

W dniu 29 maja 2015 roku spółka PHN SPV 12 Sp. z o.o. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły umowę kredytową. Przedmiotem umowy jest kredyt inwestycyjny przeznaczony na finansowanie zakupu udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu własnego Grupy zainwestowanego w dotychczas posiadany udział w nieruchomości w łącznej kwocie

77,8 mln PLN. Na dzień 30 czerwca 2015 roku saldo zobowiązania z tytułu niniejszego kredytu wynosi 32,7 mln PLN.

Kredyt zawarty jest w PLN i oprocentowany w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększoną o marżę banku.

Pozostałe warunki umowy kredytowej, w tym również zabezpieczenia, nie odbiegają w sposób znaczący do powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W celu zabezpieczenia spłaty wiarygodności wynikających z umowy kredytu zawartej na finansowanie zakupu udziału w nieruchomości Kaskada wraz z refinansowaniem wkładu

własnego GK PHN S.A. zainwestowanego w nieruchomość oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty zależne od PHN S.A. ustanowiły na rzecz banku w szczególności następujące zabezpieczenia:

- (i) zastaw rejestrowy na udziałach kredytobiorcy należących do PHN S.A.,
- (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z tytułu umów rachunków bankowych kredytobiorcy,
- (iii) pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi kredytobiorcy oraz zleceniami dokonania blokady,
- (iv) łączna hipoteka umowna z równym prawem pierwszeństwa na lokalach stanowiących odrębną nieruchomość położonych w budynku przy Al. Jana Pawła II 12 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,
- (v) oświadczenia kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego,

- (vi) umowa przelewu praw kredytobiorcy wynikających m.in. z umów najmu,
- (vii) rezerwę obsługi długu – kaucję w wysokości 3 miesięcznej obsługi zadłużenia.

Odkup akcji spółek zależnych od akcjonariuszy niekontrolujących

W I półroczu 2015 roku Grupa dokonała odkupu akcji od akcjonariuszy niekontrolujących spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A. i Intraco S.A. Cena odkupu ustalona została na poziomie 23,19 PLN za akcję Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A. i 19,52 PLN za akcję Intraco S.A. zgodnie z postanowieniem sądu. Akcjonariusze niekontrolujący wnieśli sprzeciw co do wykreślenia ich z księgi akcyjnej. W ocenie Grupy sprzeciw jest bezzasadny.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2015 roku Grupa nabyła 100% udziałów spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, będącej właścicielem budynku biurowego klasy A z częścią usługową - Andersia Business Centre, zlokalizowanego w biznesowym centrum Poznania. Jednocześnie Grupa przejęła umowę kredytu w Banku Zachodnim WBK S.A. zaciągniętego przez spółkę Andersia Business Centre Sp. z o.o. na budowę biurowca. W wyniku prowizorycznego rozliczenia transakcji nabycia (ostateczna cena zakupu nie została jeszcze ustalona) powstała wartość firmy. Prowizoryczny wpływ nabycia 100% udziałów spółki na Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zaprezentowano poniżej.

| | 1 lipca 2015 |
|---|----------------|
| Aktywa trwałe | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 162,8 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5,0 |
| Wartość firmy z nabycia w dacie przejęcia | 4,4 |
| Aktywa trwałe razem | 172,2 |
| Aktywa obrotowe | |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa | 1,8 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1,7 |
| Wartość godziwa na dzień przejęcia całkowitej przekazanej zapłaty | (50,4) |
| Aktywa obrotowe razem | (46,9) |
| Aktywa razem | 125,3 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | |
| Krótkoterminowe zadłużenie | (3,4) |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | (7,3) |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | (10,7) |
| Zobowiązania długoterminowe | |
| Długoterminowe zadłużenie | (103,5) |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (11,1) |
| Zobowiązania długoterminowe razem | (114,6) |
| Zobowiązania razem | (125,3) |

Wartość firmy uzasadniona jest przewidywanym wzrostem aktywów netto nabytej spółki w efekcie planowanego aportu nieruchomości do spółki komandytowo-akcyjnej a następnie jej sprzedaży do spółki celowej. Spowoduje to wzrost wartości podatkowej nieruchomości w wyniku czego nabyta spółka rozwiąże rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 11,1 mln PLN.

W lipcu 2015 roku Grupa podpisała przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości Dziebędów i Bukowiec. Ponadto w sierpniu 2015 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dwóch spółek celowych: PHN Hotel Pruszków Sp. z o.o. i Investon Sp. z o.o., których głównymi składnikami aktywów są odpowiednio nieruchomości Hotel Pruszków i Hotel Świebodzin. Łączna wartość zbywanych nieruchomości w kwocie 10,5 mln PLN została wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

W lipcu 2015 roku spółka PHN SPV 12 Sp. z o.o. otrzymała drugą transzę kredytu inwestycyjnego w kwocie 45,1 mln PLN. Szczegóły dotyczące warunków kredytu opisano w nocie 27 niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 19 sierpnia 2015 roku Grupa otrzymała nieprawomocną decyzję Wojewody Mazowieckiego stwierdzającą nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Krynicznej 2 w Warszawie. W związku z tym w III kwartale 2015 roku, po uprawomocnieniu się decyzji, Grupa ujmie ją w aktywach. Efekt przekwalifikowania (zmiany statusu prawnego) Grupa odniesie w „Pozostałe przychody” (5,1 mln PLN) sprawozdania z całkowitych dochodów.

W dniu 26 sierpnia 2015 roku Spółka wypłaciła dywidendę dla akcjonariuszy w kwocie 60,7 mln PLN, zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 sierpnia 2015 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. Finansowych

Mateusz Matejewski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ZA OKRES 6 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU

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



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

B. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2015 roku**

| | Nota | 30 czerwca 2015 niebadane | 31 grudnia 2014 zbadane |
|---|------|------------------------------|----------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 1,3 | 0,0 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 0,5 | 0,6 |
| Udziały w jednostkach zależnych | 5 | 1 689,4 | 1 645,8 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 6 | 200,5 | 260,0 |
| Aktywa trwałe razem | | 1 891,7 | 1 906,4 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa | 7 | 3,3 | 128,3 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 59,6 | 0,2 |
| Aktywa obrotowe razem | | 62,9 | 128,5 |
| Aktywa razem | | 1 954,6 | 2 034,9 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 8 | (65,5) | (1,4) |
| Krótkoterminowe zadłużenie | 8 | (0,7) | (119,1) |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | (66,2) | (120,5) |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe zadłużenie | 8 | (0,2) | 0,0 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | (0,8) | 0,0 |
| Rezerwy długoterminowe | | (0,3) | (0,3) |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | (1,3) | (0,3) |
| Zobowiązania razem | | (67,5) | (120,8) |
| Aktywa netto | | 1 887,1 | 1 914,1 |
| Kapitały | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 46,7 | 46,5 |
| Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną | 10 | 1 750,7 | 1 746,3 |
| Pozostałe kapitały zapasowe | | 60,6 | 0,5 |
| Niepodzielone zyski zatrzymane | | 28,7 | 120,8 |
| Pozostałe kapitały | 10 | 0,4 | 0,0 |
| Kapitał własny ogółem | | 1 887,1 | 1 914,1 |

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

| | Nota | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej | 11 | 12,2 | 2,5 | 6,1 | 1,2 |
| Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej | 11 | (10,2) | (1,4) | (5,4) | (0,7) |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych | 5 | 24,1 | 9,3 | 10,6 | 6,8 |
| Wynik z podstawowej działalności operacyjnej | | 26,1 | 10,4 | 11,3 | 7,3 |
| Przychody z najmu | | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Koszty utrzymania nieruchomości | | (0,0) | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Wynik z najmu | | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | | (2,4) | (2,5) | (1,5) | (1,0) |
| Pozostałe koszty | | (0,1) | 0,0 | (0,1) | 0,0 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 23,7 | 7,9 | 9,8 | 6,3 |
| Przychody finansowe | 12 | 6,2 | 0,0 | 3,7 | 0,0 |
| Koszty finansowe | 12 | (0,3) | (0,8) | (0,0) | (0,7) |
| Strata netto z działalności finansowej | | 5,9 | (0,8) | 3,7 | (0,7) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 29,6 | 7,1 | 13,5 | 5,6 |
| Podatek dochodowy | | (0,9) | 0,1 | (0,3) | 0,0 |
| Zysk (strata) netto | | 28,7 | 7,2 | 13,2 | 5,6 |
| Pozostałe całkowite dochody | | | | | |
| Całkowite dochody ogółem | | 28,7 | 7,2 | 13,2 | 5,6 |

| | | | | | |
|--|----|---------|---------|---------|---------|
| podstawowy i rozwodniony zysk netto na jedną akcję | 21 | 0,62 zł | 0,16 zł | 0,29 zł | 0,12 zł |
|--|----|---------|---------|---------|---------|

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku**

| | Nota | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną | Pozostałe kapitały zapasowe | Niepodzielone zyski zatrzymane | Pozostałe kapitały | Razem |
|--|------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2015 roku | | 46,5 | 1 746,3 | 0,5 | 120,8 | | 1 914,1 |
| Zysk netto za okres | | | | | 28,7 | | 28,7 |
| Całkowite dochody ogółem za okres | | | | | 28,7 | | 28,7 |
| Wyplata dywidendy | | | | | (60,7) | | (60,7) |
| Emisja akcji | 9 | 0,2 | 4,4 | | | 0,4 | 5,0 |
| Transfer pomiędzy kapitałami | | | | 60,1 | (60,1) | | 0,0 |
| Stan na 30 czerwca 2015 roku | | 46,7 | 1 750,7 | 60,6 | 28,7 | 0,4 | 1 887,1 |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | | 44,6 | 1 696,5 | 1,3 | 99,0 | | 1 841,4 |
| Zysk netto za okres | | | | | 7,2 | | 7,2 |
| Całkowite dochody ogółem za okres | | | | | 7,2 | | 7,2 |
| Wyplata dywidendy | | | | (0,8) | (99,0) | | (99,8) |
| Emisja akcji | | 1,6 | 43,5 | | | 2,8 | 47,9 |
| Stan na 30 czerwca 2014 roku | | 46,2 | 1 740,0 | 0,5 | 7,2 | 2,8 | 1 796,7 |

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku

| | 6 miesięcy zakończone | | 3 miesiące zakończone | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | 29,6 | 7,1 | 13,5 | 5,6 |
| Korekty przepływów z działalności operacyjnej | (28,9) | (7,8) | (12,1) | (6,3) |
| Amortyzacja | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych | (24,1) | (9,3) | (10,6) | (6,8) |
| Różnice kursowe | (0,2) | 0,0 | (0,2) | 0,0 |
| Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej | (6,0) | 0,0 | (3,5) | (0,0) |
| Koszty finansowania | 0,3 | 0,8 | 0,0 | 0,7 |
| Zmiana kapitału obrotowego | 1,0 | 0,7 | 2,1 | (0,2) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 0,7 | (0,7) | 1,4 | (0,7) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| Wpływy razem | 196,9 | 0,0 | 69,5 | 0,0 |
| Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych | 127,4 | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Instrumenty finansowe | 69,5 | 0,0 | 69,5 | 0,0 |
| Wyływy razem | (18,9) | 0,0 | (16,6) | 0,0 |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | (0,4) | 0,0 | (0,4) | 0,0 |
| Pożyczki | (4,0) | 0,0 | (1,7) | 0,0 |
| Nabycie udziałów w jednostkach zależnych | (14,5) | 0,0 | (14,5) | 0,0 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 178,0 | 0,0 | 52,9 | 0,0 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | | |
| Wpływy razem | 0,0 | 100,6 | 0,0 | 100,6 |
| Pożyczki | 0,0 | 100,6 | 0,0 | 100,6 |
| Wyływy razem | (119,5) | (99,8) | (0,1) | (99,8) |
| Pożyczki | (119,4) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | (0,1) | 0,0 | (0,1) | 0,0 |
| Dywidendy | 0,0 | (99,8) | 0,0 | (99,8) |
| Środki pieniężne netto na działalności finansowej | (119,5) | 0,8 | (0,1) | 0,8 |
| Przepływy pieniężne netto | 59,2 | 0,1 | 54,2 | 0,1 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | 59,4 | 0,1 | 54,4 | 0,1 |
| Różnice kursowe | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 0,2 | 0,2 | 5,2 | 0,2 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 59,6 | 0,3 | 59,6 | 0,3 |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku z późniejszymi zmianami w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie”) i przedstawia sytuację finansową Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 30 czerwca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku, wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres 6 i 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 roku i dnia 30 czerwca 2014 roku.

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

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

2. Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Zmiany standardów i interpretacji MSSF, przedstawione w nocie 6 sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, które weszły w życie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie miały istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

W niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła

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

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

szacowania niepewności były takie same jak opisane w nocie 8.3 w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

5. Długoterminowe aktywa finansowe

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

miesiący zakończonym 30 czerwca 2015 roku zwiększyła bądź odwróciła odpisy aktualizujące wartość udziałów w tych spółkach. Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych obejmuje odpis bądź odwołanie odpisu udziałów w jednostkach zależnych.

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

W I półroczu 2015 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w notcie 9). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych.

6. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

W pozostałych długoterminowych aktywach finansowych na dzień 30 czerwca 2015 roku Spółka ujęła obligacje oraz pożyczki w łącznej kwocie 196 mln PLN wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 4,5 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka ujęła część należności od jednostek powiązanych z tytułu wynagrodzenia należnego za umorzone udziały w Spółce PHN 5 Sp. z o.o.

7. Struktura należności

| Struktura należności | 30 czerwca 2015 niebadane | | | 31 grudnia 2014 zbadane | | |
|--|------------------------------|------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|
| | Razem | Finansowe | Niefinansowe | Razem | Finansowe | Niefinansowe |
| Należności handlowe oraz pozostałe aktywa | 3,3 | 2,3 | 1,0 | 128,3 | 127,5 | 0,8 |
| Należności handlowe | 2,3 | 2,3 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Należności publicznoprawne | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,7 |
| Przedpłaty | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Należności z tytułu umorzenia udziałów w jednostkach zależnych | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 127,4 | 127,4 | 0,0 |
| Należności oraz pozostałe aktywa razem | 3,3 | 2,3 | 1,0 | 128,3 | 127,5 | 0,8 |

Na dzień 30 czerwca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji

finansowej należności były zbliżone.

8. Struktura zobowiązań

| Struktura zobowiązań | 30 czerwca 2015 niebadane | | | 31 grudnia 2014 zbadane | | |
|---|------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|
| | Razem | Finansowe | Niefinansowe | Razem | Finansowe | Niefinansowe |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | | | |
| Zadłużenie | 0,7 | 0,7 | 0,0 | 119,1 | 119,1 | 0,0 |
| Pożyczki | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 119,1 | 119,1 | 0,0 |
| Leasing floty samochodowej | 0,7 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 65,5 | 64,7 | 0,8 | 1,4 | 1,3 | 0,1 |
| Zobowiązania handlowe | 3,0 | 3,0 | 0,0 | 0,3 | 0,3 | 0,0 |
| Zobowiązania publicznoprawne | 0,8 | 0,0 | 0,8 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy | 60,7 | 60,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 1,0 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 1,0 | 0,0 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 66,2 | 65,4 | 0,8 | 120,5 | 120,4 | 0,1 |

| | | | | | | |
|--|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|------------|
| Zobowiązania długoterminowe | | | | | | |
| Zadłużenie | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leasing floty samochodowej | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zobowiązania razem | 66,4 | 65,6 | 0,8 | 120,5 | 120,4 | 0,1 |

9. Kapitał podstawowy

| | 30 czerwca 2015 niebadane | 30 czerwca 2014 niebadane |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ilość akcji na 1 stycznia | 46 482 044 | 44 599 947 |
| Emisja akcji | 182 808 | 1 626 667 |
| Ilość akcji na 30 czerwca (w pełni opłacone) | 46 664 852 | 46 226 614 |

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

Emisja akcji została dokonana 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.

Wyemitowane akcje 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.

10. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną i pozostałe kapitały

W I półroczu 2015 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 8). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny

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

11. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

12. Przychody i koszty finansowe

W przychodach finansowych ujęto odsetki od pożyczek i obligacji od podmiotów powiązanych.

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

13. Podział zysku Spółki za 2014 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. uchwałą nr 7 z dnia 30 czerwca 2015 roku zdecydowało, że zysk Spółki za rok 2014 zostanie przeznaczony:

- ✓ w kwocie 60,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ✓ w kwocie 60,1 mln PLN na kapitał zapasowy.

14. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

15. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2015 roku Spółka nabyła 100% udziałów spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, będącej właścicielem budynku biurowego klasy A z częścią usługową - Andersia Business Centre, zlokalizowanego w biznesowym centrum Poznania. Cena nabycia wynikająca z prowizorycznego rozliczenia transakcji wyniosła 57,6 mln PLN.

W dniu 26 sierpnia 2015 roku Spółka wypłaciła dywidendę dla akcjonariuszy w kwocie 60,7 mln PLN, zgodnie z uchwałą

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 28 sierpnia 2015 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak

Członek Zarządu ds. Finansowych

Mateusz Matejewski

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński

Prezes Zarządu

Grzegorz Grotek

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2015 ROKU



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Spółka Polski Holding

Nieruchomości S.A. („PHN.”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12.

2. Struktura Grupy Kapitałowej

Wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej, natomiast udziały w jednostkach współzależnych wykazywane

są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Poniżej zaprezentowano wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

| Podmiot | Akcjonariusz / udziałowiec | Udział w kapitale i w prawach głosu | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | | 30 czerwca 2015 | 31 grudnia 2014 |
| Polski Holding Nieruchomości S.A. (PHN S.A.) – jednostka dominująca | | | |
| Jednostki zależne | | | |
| Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.) | PHN S.A. | 97,77% | 97,82% |
| Dalmor S.A | WHN S.A. | 90,31% | 0,00% |
| | PHN 5 Sp. z o.o. | 0,00% | 90,31% |
| | PHN S.A. | 2,35% | 1,21% |
| PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o. | WHN S.A. | 100,00% | 100,0000% |
| 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% |
| Investon Sp. z o. o. | PHN 4 Sp. z o.o. SKA | 100,00% | 100,00% |
| | WHN S.A. | 100,00% | 70,186% |
| | Intraco S.A. | 0,00% | 19,456% |
| PHN 3 Sp. z o.o. | Budexpo S.A. | 0,00% | 10,358% |
| | Dalmor S.A. | 100,00% | 100,00% |
| DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji | Dalmor S.A. | 99,00% | 99,00% |
| Dalmor Fishing LTD | Alliance Trust Company LTD | 1,00% | 1,00% |
| PHN SPV 1 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 2 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 3 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 4 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 5 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 6 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 7 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 8 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 9 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 10 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 11 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 12 Sp. z o.o. | PHN S.A. | 100,00% | 100,00% |
| PHN 4 Sp. z o.o. | PHN S.A. | 100,00% | 100,00% |
| PHN 4 Sp. z o.o. spółka komandytowo - akcyjna | WHN S.A. | 100,00% | 89,30% |
| | Budexpo S.A. | 0,00% | 10,70% |
| PHN Hotel Management Sp. z o.o. (dawne PHN SPV Aktywa Specjalne Sp. z o.o.) | PHN S.A. | 100,00% | 100,00% |
| PHN 5 Sp. z o.o. | PHN S.A. | 100,00% | 100,00% |
| PHN Property Management Sp. z o. o. | PHN S.A. | 100,00% | 100,00% |
| PHN Dewelopment Sp. z o. o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 0,00% | 100,00% |
| | PHN S.A. | 100,00% | 0,00% |
| PHN Hotel Pruszków Sp. z o.o. | WHN S.A. | 100,00% | 99,90% |
| | PHN 3 Sp. z o.o. | 0,00% | 0,10% |
| PHN SPV 13 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 14 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 15 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 16 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 17 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 18 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 19 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

| | | | |
|--|------------------|---------|---------|
| PHN SPV 20 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 21 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 22 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 23 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 24 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 25 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 26 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 27 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 28 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 31 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| PHN SPV 32 Sp. z o.o. | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | 100,00% |
| Marina Molo Rybackie Sp. z o.o. | Dalmor S.A. | 100,00% | 100,00% |
| Dalmor Property Management Sp. z o. o. * | PHN 3 Sp. z o.o. | 100,00% | Nd. |

W I półroczu 2015 roku nastąpiło połączenie spółki Agro-Man Sp. z o.o. ze spółką Port Okrzei Sp. z o. o. oraz połączenie spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. ze spółkami Intraco S.A., Budexpo S.A., Wrocławskie Centrum Prasowe S.A., Warton Sp. z o.o. i Kaskada Service Sp. z o.o.

W I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa zbyła na rzecz Parzniew Partners B.V. 50% udziałów w dwóch spółkach zależnych:

Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o.
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o.

Ponadto Grupa posiada po 50% udziałów w następujących jednostkach współzależnych

Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o.
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o.
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.**

*Spółka utworzona w I półroczu 2015 roku

**Spółka utworzona w I półroczu 2015 roku przez spółki Dalmor S.A. oraz mLocum S.A. w ramach umowy joint venture zawartej w październiku 2014 roku

3. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa. Na dzień 30 czerwca 2015 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 142 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 123,1 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 161,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 1 nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie z partnerem zewnętrznym (JV).

Ponadto Grupa dysponowała 20 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 126,2 mln PLN.

W I półroczu 2015 roku Grupa zbyła 3 nieruchomości: w Gdańsku przy ul. Stągiewnej, w Warszawie przy ul. Łowickiej, Otwocku przy ul. Żurawiej oraz część nieruchomości położonej w Katowicach. Ponadto po dniu bilansowym Grupa zbyła kolejne 2 nieruchomości, podpisała 3 umowy warunkowe sprzedaży oraz nabyła nieruchomość Andersia Business Centre położoną w Poznaniu przy ul. Królowej Jadwigi.

W I półroczu 2015 roku Grupa dokonała realokacji 3 nieruchomości (w przypadku jednej z nich jej części) z grupy dotkniętej wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów do portfela Grupy (szczegóły w nocie 7 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Ponadto Grupa wydzieliła biznesowo 2 dodatkowe nieruchomości oraz zmieniła planowane do podjęcia działania wobec 15 nieruchomości.

Pod względem planowanych działań wobec nieruchomości, Grupa dzieli swój portfel na następujące segmenty:

- ✓ nieruchomości pozostające w portfelu – 16 nieruchomości o wartości godziwej 656,8 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 625,7 mln PLN i w środkach trwałych, w związku z użytkowaniem na własne potrzeby, w wartości 31,1 mln PLN;
- ✓ projekty komercyjne - 11 nieruchomości o wartości godziwej 583,4 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej;

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

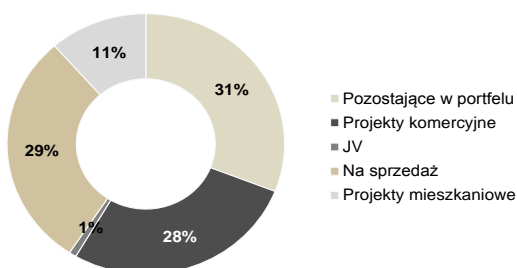
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

- ✓ przedsięwzięcie realizowane z partnerem zewnętrznym (JV) - 1 nieruchomość o wartości godziwej 18,0 mln PLN, w sprawozdaniu finansowym ujęte pośrednio jako składnik wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu;
- ✓ nieruchomości na sprzedaż - 83 nieruchomości o wartości godziwej 622,4 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 594,9 mln PLN, w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej 17,7 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 4,5 mln PLN oraz w zapasach w wartości 3,0 mln PLN;
- ✓ projekty mieszkaniowe - 31 nieruchomości o wartości godziwej 242,4 mln PLN, na których zrealizowano lub planuje się realizację projektów mieszkaniowych, w tym:
 - 4 nieruchomości ze zrealizowanymi projektami o wartości godziwej 26,0 mln PLN, w tym 3

z niesprzedanymi lokalami, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w zapasach w kwocie 23,8 mln PLN,

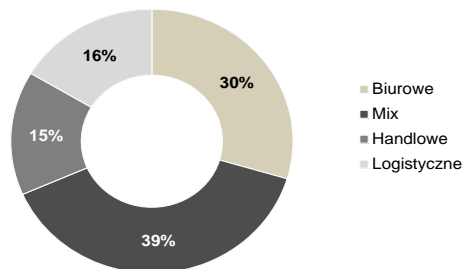
- 26 nieruchomości przeznaczonych na potencjalne projekty o wartości godziwej 214,7 mln PLN ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 203,2 mln PLN, w środkach trwałych w wartości 11,3 mln PLN oraz w zapasach w wartości 0,2 mln PLN; grupa ta składa się z 6 samodzielnych projektów, w tym jeden obejmuje 21 budynków (wydzielonych biznesowo jako nieruchomości);
- 1 nieruchomość obejmującą działki drogowe o wartości godziwej 1,6 mln PLN, ujęta w sprawozdaniu finansowym w zapasach w wartości 0,2 mln PLN.

Struktura portfela nieruchomości według segmentów*
% wartości godziwej

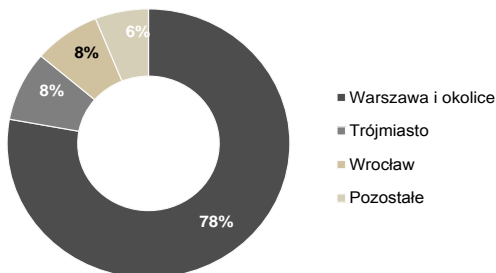


* pozycja nie obejmuje 20 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Projekty komercyjne według rodzaju docelowej powierzchni
% wartości godziwej

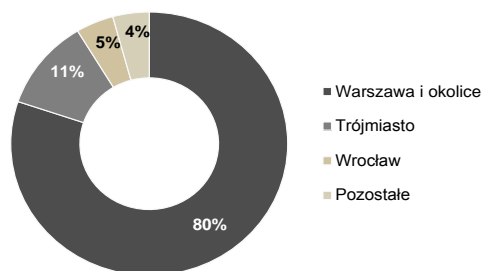


Struktura geograficzna portfela nieruchomości*
% wartości godziwej



* pozycja nie obejmuje 20 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Struktura geograficzna segmentów: nieruchomości pozostające w portfolio i projekty komercyjne
% wartości godziwej



Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił 332 tys. m² GLA, a wskaźnik pustostanów 28,3% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA

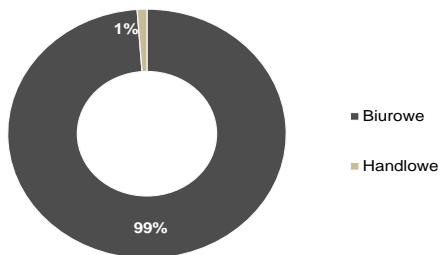
pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną).

Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfolio wynosiła ponad 96 tys. m², a wskaźnik pustostanów 30,4%. Istotny wpływ na poziom tego wskaźnika ma wyjście głównego najemcy z budynku

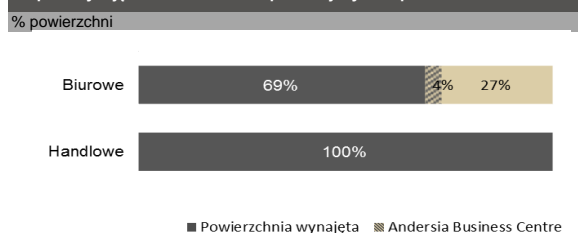
Intraco oraz trwający proces komercjalizacji nowo wybudowanej nieruchomości przy ul. Domaniewskiej. Uwzględniając zakupioną po 30 czerwca 2015 roku nieruchomość w Poznaniu (Andersia Business Centre),

powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wzrosła do ponad 110 tys. m², a wskaźnik pustostanów zmalał do poziomu 26,5%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni
% całości GLA



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu



Wynik z najmu (NOI). W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku Grupa osiągnęła NOI w wysokości 27,9 mln PLN, w tym: segment nieruchomości pozostające w portfelu 13,3 mln PLN, segment projekty komercyjne 5,7 mln PLN, segment nieruchomości na sprzedaż 7,9 mln PLN, segment projekty

mieszaniowe 1,0 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 97 nieruchomości o wartości godziwej 1 645,6 mln PLN, w tym 2 objęte umowami najmu, które będą generować przychody po dniu 30 czerwca 2015 roku.

4. Działalność Grupy Kapitałowej

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

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

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

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią głównie małe i średnie przedsiębiorstwa zarówno krajowe, jak i te z kapitałem zagranicznym. Znaczącą grupę korzystających z zasobów Grupy reprezentują przedstawicielstwa dyplomatyczne.

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.

W II kwartale 2015 roku Grupa rozpoczęła działalność hotelową na nieruchomościach: Zgoda 6 oraz Hotel Wilanów.

5. Najemcy

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 czerwca 2015 roku na jednego najemcę przypadło

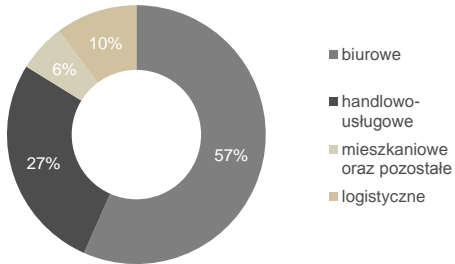
około 160 m² wynajętej powierzchni, a ogólna liczba najemców w I półroczu 2015 roku pozostawała na stabilnym poziomie. Na dzień 30 czerwca 2015 roku powierzchnie należące do Grupy

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

były wynajmowane przez około 1 200 najemców. Najliczniejszą grupę stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

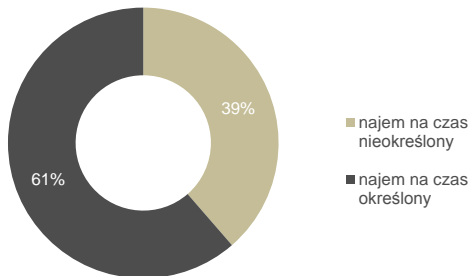
Struktura według rodzaju wynajętej powierzchni
% wynajętej powierzchni *



* pozycja nie zawiera 20 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, mimo to około 39% obecnych umów jest zawartych na czas

Struktura wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy
% GLA *



* pozycja nie zawiera 20 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

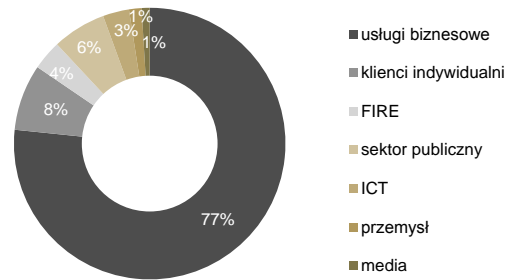
6. Sytuacja finansowa

W II kwartale 2015 roku rynek nieruchomości pozostawał nadal pod wpływem niekorzystnych warunków rynkowych. Niska aktywność najemców, rosąca presja na spadek czynszów i wzrost wskaźników pustostanów na rynku, nie wpłynęły jednak istotnie na przychody z podstawowego segmentu działalności operacyjnej Grupy. Grupa utrzymała przychody z najmu na stabilnym poziomie a dzięki ograniczeniu kosztów, osiągnęła wynik z najmu wyższy o 4,4% względem poprzedniego kwartału.

EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości) wyniosła 7,9 mln PLN i była niższa o 7,0 mln PLN kw/kw głównie w wyniku rozpoznania przychodu z tytułu zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych w I kwartale 2015 roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off (koszty prywatyzacji i restrukturyzacji Grupy), koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i naprawy gwarancyjne, zmianę rezerwy na roszczenia dotyczące lat ubiegłych, zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości) wyniosła 6,7 mln PLN

Struktura najemców według branży
% łącznej liczby najemców *

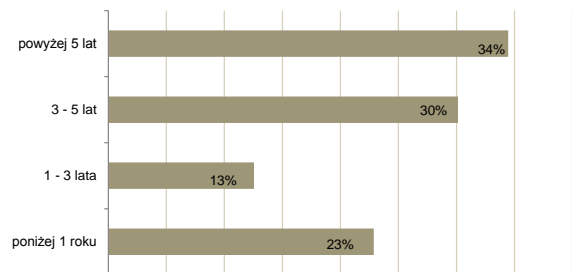


FIRE – usługi finansowe, ubezpieczeniowe oraz sektor real estate
ICT – informacja, komunikacja oraz technologia

* pozycja nie zawiera 20 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

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

Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu
% wynajętej powierzchni na czas określony



i była wyższa o 0,8 mln PLN w porównaniu do poprzedniego kwartału.

W okresie od 31 grudnia 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku zatrudnienie zostało zmniejszone o 4 osoby do 118 osób w wyniku redukcji etatów. Koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku zmniejszyły się o 2,0 mln PLN r/r.

6.1. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku ich wartość zwiększyła się netto o 79,8 mln PLN w wyniku:

- ✓ nabycia nieruchomości inwestycyjnej o wartości 33,5 mln PLN;
- ✓ poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (76,3 mln PLN) oraz z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych i modernizacją nieruchomości (4,1 mln PLN);
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych 2 nieruchomości w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej (26,0 mln PLN);
- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Prądyńskiego, Dziebędów, Bukowiec, Łask, hotelu w Pruszkowie i hotelu w Świebodzinie (17,7 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy,
- ✓ ujęcia w aktywach 20,0 mln PLN nieruchomości w wyniku zmiany ich statusu prawnego,
- ✓ utraty ich wartości (10,4 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku o kwotę 25,7 mln PLN na skutek:

- ✓ przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych 2 nieruchomości w związku z rozpoczęciem prowadzenia w nich działalności hotelowej (26,0 mln PLN);
- ✓ naliczenia amortyzacji w kwocie 0,6 mln PLN;
- ✓ nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,3 mln PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosły w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku o 3,9 mln PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywa utworzonego w związku z różnicą pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową nieruchomości.

Aktywa obrotowe w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku spadły netto o 65,6 mln PLN głównie w efekcie:

- ✓ zmniejszenia wartości należności handlowych oraz pozostałych aktywów (69,1 mln PLN) głównie w wyniku zmniejszenia należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (92,6 mln PLN) skompensowanego częściowo

wzrostem pozostałych należności publicznoprawnych o 19,6 mln PLN (w tym z tytułu należnego zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych 8,0 mln PLN) i wzrostem wartości przedpłat o 3,9 mln PLN;

- ✓ zmniejszenia wartości zapasów deweloperskich (8,6 mln PLN),
- ✓ wzrostu poziomu środków pieniężnych o 11,6 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2015 roku zmniejszyła się netto o 18,0 mln PLN, w efekcie:

- ✓ przeznaczenia 60,7 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy;
- ✓ zmiany struktury własnościowej w efekcie emisji akcji za objęte udziały w spółkach zależnych oraz odkupu akcji (14,0 mln PLN);
- ✓ wypracowania zysku netto (28,7 mln PLN).

Poziom zobowiązań długoterminowych na dzień 30 czerwca 2015 roku zwiększył się w porównaniu z końcem 2014 roku o 101,9 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 100,7 mln PLN,
- ✓ zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2,6 mln PLN,
- ✓ zmniejszenia pozostałych zobowiązań długoterminowych o 1,4 mln PLN.

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 10,4 mln PLN głównie w wyniku:

- ✓ zmniejszenia zobowiązań publicznoprawnych z tytułu zapłaty podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych (86,8 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia poziomu zaliczek na zakup nieruchomości inwestycyjnych (5,9 mln PLN);
- ✓ zmniejszenia zobowiązań handlowych o 3,6 mln PLN;
- ✓ zwiększenia zobowiązań inwestycyjnych o 8,6 mln PLN;
- ✓ powstania zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy w kwocie 60,7 mln PLN;
- ✓ zwiększenia zobowiązań z tytułu kredytów o 9,9 mln PLN;
- ✓ zwiększenia pozostałych zobowiązań krótkoterminowych o 4,3 mln PLN.

6.2. Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 2Q 2015 | 1Q 2015 | 2Q 2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| EBITDA na działalności kontynuowanej | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 35,6 | 37,4 | 38,7 |
| Koszty działalności | (19,7) | (22,2) | (23,3) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 15,9 | 15,2 | 15,4 |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (9,3) | (7,5) | (9,1) |
| <i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>0,4</i> | <i>0,1</i> | <i>0,8</i> |
| <i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>(8,9)</i> | <i>(7,4)</i> | <i>(8,3)</i> |
| Wynik netto ze sprzedaży | 6,6 | 7,7 | 6,3 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (6,5) | (3,8) | (4,4) |
| Pozostałe przychody | 23,8 | 10,2 | 1,3 |
| Pozostałe koszty | (2,9) | (3,2) | (2,6) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 21,0 | 10,9 | 0,6 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 6,5 | 3,8 | 4,4 |
| Amortyzacja | 0,4 | 0,2 | 0,4 |
| Zmiana statusu prawnego nieruchomości | (20,0) | 0,0 | 0,0 |
| EBITDA | 7,9 | 14,9 | 5,4 |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | (0,3) | (0,2) | 0,0 |
| Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy) | 0,4 | 0,1 | 0,8 |
| Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników | 0,0 | 0,2 | 0,8 |
| Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych | 0,0 | (8,0) | 0,0 |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych | (1,3) | (1,1) | 0,0 |
| Skorygowana EBITDA | 6,7 | 5,9 | 7,0 |

Poniżej zaprezentowano analizę skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów według segmentów

| | 2Q 2015 | 1Q 2015 | 2Q 2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Wyniki finansowe z najmu | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 30,1 | 30,3 | 30,0 |
| Koszty działalności | (15,8) | (16,6) | (16,3) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 14,3 | 13,7 | 13,7 |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (7,3) | (5,8) | (6,5) |
| <i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>0,2</i> | <i>0,1</i> | <i>0,6</i> |
| <i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>(7,1)</i> | <i>(5,7)</i> | <i>(5,9)</i> |
| Wynik netto ze sprzedaży | 7,0 | 7,9 | 7,2 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | (6,5) | (3,8) | (4,4) |
| Pozostałe przychody | 23,7 | 10,1 | 1,2 |
| Pozostałe koszty | (2,8) | (3,2) | (2,5) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 21,4 | 11,0 | 1,5 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu | 6,5 | 3,8 | 4,4 |
| Amortyzacja | 0,4 | 0,2 | 0,4 |
| Zmiana statusu prawnego nieruchomości | (20,0) | 0,0 | 0,0 |
| EBITDA | 8,3 | 15,0 | 6,3 |
| Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy) | 0,2 | 0,1 | 0,6 |
| Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników | 0,0 | 0,2 | 0,7 |
| Zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych | 0,0 | (8,0) | 0,0 |
| Zmiana rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych | (1,3) | (1,1) | 0,0 |
| Skorygowana EBITDA | 7,2 | 6,2 | 7,6 |

Pomimo nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów przychody Grupy w segmencie najem w II kwartale 2015 roku pozostały na stabilnym poziomie. Wynik netto ze sprzedaży w II kwartale 2015 był niższy o 0,9 mln PLN kw/kw, głównie w wyniku wyższych kosztów administracyjnych. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wynik netto ze sprzedaży w segmencie najem pozostał na zbliżonym poziomie. EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości

inwestycyjnych i wynik na ich zbyciu, amortyzację oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości) była niższa o 6,7 mln PLN kw/kw oraz wyższa o 2,0 mln PLN r/r. Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o koszty typu one-off, koszty odpraw dla zwalnianych pracowników, przychody z tytułu zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych oraz zmianę rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych) wyniosła 7,2 mln PLN i była wyższa o 1,0 mln PLN kw/kw oraz niższa o 0,4 mln PLN r/r.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

| | 2Q 2015 | 1Q 2015 | 2Q 2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 3,9 | 7,1 | 8,6 |
| Koszty działalności | (2,7) | (5,5) | (6,8) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 1,2 | 1,6 | 1,8 |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (0,5) | (0,8) | (0,9) |
| Wynik netto ze sprzedaży | 0,7 | 0,8 | 0,9 |
| Pozostałe przychody | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Pozostałe koszty | 0,0 | 0,0 | (0,1) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 0,8 | 0,9 | 0,9 |
| EBITDA | 0,8 | 0,9 | 0,9 |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej | (0,3) | (0,2) | 0,0 |
| Koszty odpraw dla zwalnianych pracowników | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Skorygowana EBITDA | 0,5 | 0,7 | 1,0 |

Wynik brutto ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej w II kwartale 2015 roku wyniósł 1,2 mln PLN i był niższy o 0,4 mln PLN w porównaniu z poprzednim kwartałem. Malejące przychody w analizowanym okresie to przede wszystkim efekt realizacji ostatecznych umów przedsprzedanych lokali zawartych w okresach wcześniejszych. W II kwartale 2015 roku zrealizowano ostateczne umowy sprzedaży 13 lokali (1Q 2015: 23 lokale, 2Q 2014: 28 lokali).

Skorygowana EBITDA w tym segmencie była niższa niż w I kwartale 2015 roku i osiągnęła poziom 0,5 mln PLN. Grupa na dzień 30 czerwca 2015 roku posiadała 93 wybudowanych lokali, w tym 36 lokali zakontraktowanych. Na dzień 30 czerwca 2015 roku Grupa nie posiadała lokali w trakcie budowy.

W II kwartale 2015 roku zawarła 29 przedwstępnych umów sprzedaży (1Q 2015: 21, 2Q 2014: 27).

| | 2Q 2015 | 1Q 2015 | 2Q 2014 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Wyniki finansowe z pozostałej działalności | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 1,6 | 0,0 | 0,1 |
| Koszty działalności | (1,2) | (0,1) | (0,2) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 0,4 | (0,1) | (0,1) |
| Wynik netto ze sprzedaży | 0,4 | (0,1) | (0,1) |
| Wynik z działalności operacyjnej | 0,4 | (0,1) | (0,1) |
| EBITDA | 0,4 | (0,1) | (0,1) |
| Skorygowana EBITDA | 0,4 | (0,1) | (0,1) |

Pozostała działalność obejmuje przychody i koszty z tytułu działalności hotelowej oraz wygaszanej działalności usług logistycznych.

W II kwartale 2015 roku Grupa osiągnęła dodatni wynik z pozostałej działalności w wysokości 0,4 mln PLN na skutek rozpoczęcia działalności hotelowej na nieruchomościach Zgoda 6 oraz Hotel Wilanów.

| | 2Q 2015 | 1Q 2015 | 2Q 2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów | | | |
| Koszty administracyjne i sprzedaży | (1,5) | (0,9) | (1,7) |
| <i>w tym koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>0,2</i> | <i>0,0</i> | <i>0,2</i> |
| <i>Koszty administracyjne i sprzedaży bez kosztów typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | <i>(1,3)</i> | <i>(0,9)</i> | <i>(1,5)</i> |
| Wynik netto ze sprzedaży | (1,5) | (0,9) | (1,7) |
| Pozostałe koszty | (0,1) | 0,0 | 0,0 |
| Wynik z działalności operacyjnej | (1,6) | (0,9) | (1,7) |
| EBITDA | (1,6) | (0,9) | (1,7) |
| Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy) | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Skorygowana EBITDA | (1,4) | (0,9) | (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 II kwartale 2015 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 42,6 mln PLN, które wynikały z następujących zdarzeń:

- ✓ wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 6,6 mln PLN,
- ✓ poniesienia 0,4 mln PLN jednorazowych kosztów związanych z procesem restrukturyzacji i reorganizacji,

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

- ✓ wypłaty 0,2 mln PLN odpraw dla zwalnianych pracowników w ramach procesu restrukturyzacji zatrudnienia,
- ✓ zapłaty 0,7 mln PLN bieżącego podatku dochodowego,
- ✓ otrzymania zwrotu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych w kwocie 35,7 mln PLN,
- ✓ rozliczenia dokonanych z góry opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 2,6 mln PLN,
- ✓ wypracowania 4,6 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej wynikających głównie ze zmniejszenia stanu zapasów,
- ✓ zmniejszenia o 5,6 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych, głównie podatku VAT związanego z nakładami na nieruchomości inwestycyjne.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w II kwartale 2015 roku w kwocie 48,1 mln PLN wynikały przede

wszystkim z poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 52,9 mln PLN, udzielonych pożyczek jednostkom współzależnym w kwocie 1,7 mln PLN, częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,0 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek z depozytów bankowych w kwocie 0,5 mln PLN.

Grupa wygenerowała w II kwartale 2015 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 51,7 mln PLN w wyniku wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 60,8 mln PLN skompensowanych spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 3,5 mln PLN, zapłatą 5,5 mln PLN z tytułu odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych oraz spłatą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,1 mln PLN.

7. Wskaźniki według EPRA

Wynik według EPRA*

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

generowanej przez portfel nieruchomości, będący w posiadaniu spółki.

| | 6 miesięcy zakończone | |
|--|-----------------------|-----------------|
| | 30 czerwca 2015 | 30 czerwca 2014 |
| Wynik netto segmentu najem* | 30,9 | 16,7 |
| Korekty | (7,9) | 4,8 |
| <i>Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu</i> | 10,3 | 6,0 |
| <i>Zmiana statusu prawnego nieruchomości</i> | (20,0) | 0,0 |
| <i>Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych</i> | 0,0 | 0,0 |
| <i>Odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i> | 1,8 | (1,2) |
| Wynik netto segmentu najem według EPRA | 23,0 | 21,5 |
| Korekty | (7,0) | (10,2) |
| <i>Koszty typu one - off (prywatyzacja i restrukturyzacja grupy)</i> | 0,3 | 0,6 |
| <i>Odprawy dla zwalnianych pracowników</i> | 0,2 | 0,7 |
| <i>Zmiana stanu rezerw na roszczenia dotyczące lat ubiegłych</i> | (2,4) | 0,6 |
| <i>Odsetki od wolnych środków pieniężnych</i> | (0,6) | (2,0) |
| <i>Zwrot podatku PCC</i> | (8,0) | 0,0 |
| <i>Odsetki od zapłaconego podatku PCC</i> | (0,8) | 0,0 |
| <i>Odsetki od zaległości podatkowych w podatku VAT</i> | 3,8 | 0,0 |
| <i>Bieżący i odroczony podatek dochodowy od powyższych korekt</i> | 0,5 | 0,0 |
| <i>Efekt podatkowy wniesienia aportu do spółki zależnej</i> | 0,0 | (10,1) |
| Skorygowany wynik netto segmentu najem według EPRA | 16,0 | 11,3 |

* Wynik z działalności operacyjnej segmentu najem w I półroczu 2015: 32,4 mln PLN, I półroczu 2014: 5,5 mln PLN po uwzględnieniu wyniku segmentu najem z działalności finansowej I półroczu 2015: -2,1 mln PLN, I półroczu 2014: 1,1 mln

PLN, podatku dochodowego w I półroczu 2015: 0,2 mln PLN, I półroczu 2014: 9,7 mln PLN oraz udziału w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych w I półroczu 2015: 0,4 mln PLN, I półroczu 2014: 0,4 mln PLN.

EPRA NIY

Wskaźnik EPRA NIY (ang. net initial yield) jest liczony jako stosunek przychodów z otrzymanych czynszów pomniejszonych o nieodzyskiwalne koszty operacyjne nieruchomości na dzień bilansowy ujętych w skali roku do wartości rynkowej nieruchomości.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

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

EPRA NIY

| | 2015* | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Nieruchomości inwestycyjne według sprawozdania z sytuacji finansowej | 2 003,9 | 1 924,1 |
| Grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji | (590,5) | (514,9) |
| Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody z najmu | 1 413,4 | 1 409,2 |
| Wynik z najmu według sprawozdania z całkowitych dochodów | 56,0 | 55,5 |
| Korekty | 1,5 | 3,0 |
| <i>Wynik generowany przez grunty i komercyjne projekty deweloperskie w trakcie realizacji</i> | <i>(0,1)</i> | <i>0,1</i> |
| <i>Wynik generowany przez nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym</i> | <i>(0,5)</i> | <i>(0,3)</i> |
| <i>Wynik generowany przez nieruchomości zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i nieruchomości sprzedane</i> | <i>(0,7)</i> | <i>0,5</i> |
| <i>Wyłączenie kosztów aranżacji (fit - out)</i> | <i>2,8</i> | <i>2,7</i> |
| Wynik z najmu według EPRA | 57,5 | 58,5 |
| Szacowane koszty transakcyjne (3%) | 42,4 | 42,3 |
| EPRA NIY | 4,0% | 4,0% |

*Pozycje wynikowe uroczone poprzez podanie ich dwukrotności na podstawie danych za I półrocze 2015 roku.

EPRA NAV i EPRA NNNAV

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

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

| | 30 czerwca 2015 | 31 grudnia 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Aktywa netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 929,1 | 1 947,1 |
| <i>Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> | <i>49,2</i> | <i>48,7</i> |
| EPRA NAV | 1 978,3 | 1 995,8 |
| Różnica pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą aktywów netto | 8,0 | 10,7 |
| EPRA NNNAV | 1 986,3 | 2 006,5 |

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

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

8. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Działalność operacyjna i inwestycyjna

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej PHN S.A., zgodnie z przyjętą strategią, jest optymalizacja struktury portfela nieruchomości. W ramach tych działań zwiększy się efektywność portfela nieruchomości Grupy, poprawi się zarządzanie aktywami przy jednoczesnym utrzymaniu konserwatywnej strategii finansowania. Grupa realizuje projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które będą zapewniały stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. Zgodnie ze strategią, Grupa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

Projekty zakończone i w realizacji:

Projekt Foksal, Warszawa - w 2014 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku Foksal City. W II kwartale 2015 roku budynek został w pełni skomercjalizowany oraz w całości wynajęty przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych. Przekazanie budynku najemcy nastąpi we wrześniu 2015 roku.

Projekt Domaniewska, Warszawa - w maju 2015 roku zakończono prace budowlane shell and core, w budynku A i B,

w czerwcu otrzymano decyzję pozwolenia na użytkowanie obiektu. W lipcu przekazano kluczowemu najemcy – Poczcie Polskiej S.A. 13 600 m² GLA powierzchni w budynku A. W chwili obecnej Grupa kontynuuje prace aranżacyjne w budynku B dla Poczty Polskiej S.A. i komercjalizuje pozostałą część budynku B.

Projekt Retkinia (Biedronka), Łódź - w pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane pierwszego marketu spożywczego. Grupa jest w trakcie wyboru projektanta na wykonanie koncepcji optymalnego sposobu zagospodarowania dla całego terenu Retkini oraz Brus.

Projekt Bierutowska, Wrocław - w ramach realizacji projektu Wrocław Industrial Park (JV z SEGRO), na części gruntów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Bierutowskiej w północno-wschodnim rejonie Wrocławia, realizowana jest budowa nowoczesnego obiektu magazynowo-logistycznego o nazwie SEGRO Industrial Park Wrocław. Na powierzchni 10,6 ha powstają obiekty o planowanej powierzchni użytkowej ok. 40.000 m². Do tej pory zakończony został I etap ok. 19.500 m², w ramach którego zawarte zostały umowy najmu na ok. 16.100 m². Prowadzona jest budowa II etapu, który będzie

obejmował ok. 19.000 m². Przygotowywana jest infrastruktura pod kolejne etapy projektu inwestycyjnego.

Projekty w przygotowaniu:

Projekt Parzniew k. Pruszkowa - w lutym 2014 roku Spółki z Grupy podpisały list intencyjny w sprawie budowy kompleksu magazynowego Parzniew Logistic Hub na nieruchomości o powierzchni 22 ha. W grudniu 2014 roku Grupa zakończyła negocjacje, w sprawie realizacji tego kompleksu, ze spółką Parzniew Partners B.V. należącą do spółek deweloperskich będących liderami na międzynarodowym rynku logistycznym: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe. W styczniu 2015 roku, ze strony Grupy PHN S.A. spółka celowa - PHN SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę o wspólnym przedsięwzięciu (JV) w sprawie etapowanej budowy kompleksu magazynowego. Grupa kontynuuje prace pre-deweloperskie (prąd, gaz, IT). W czerwcu zakończono prace projektowe do wniosku o pozwolenie na budowę.

Projekt Molo Rybackie, Gdynia - w dniu 30 października 2014 roku parafowana została umowa, której przedmiotem jest realizacja pierwszego etapu inwestycji Molo Rybackie w Gdyni. W ramach realizacji umowy ze spółką mLocum S.A. trwają prace projektowe dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych na nieruchomości należącej do spółki Dalmor S.A. Dodatkowo rozpoczęto prace nad optymalną koncepcją zabudowy dla kolejnego etapu mieszkaniowego i biurowego tej nieruchomości.

Projekt Prymasa Tysiąclecia, Warszawa - zakłada realizację atrakcyjnego, zarówno pod względem lokalizacji jak i koncepcji, projektu mieszkaniowego uzupełnionego o budynek biurowy spełniający rolę izolacji akustycznej od ulicy Prymasa Tysiąclecia. Projekt zakłada stworzenie przyjaznej przestrzeni o niskiej gęstości zabudowy z dostępem do szeregu usług na terenie osiedla. Analizy wskazują na możliwość zbudowania 476 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25,1 tys. m², w większości dwustronnych, z balkonami, z przynależnymi ogródkami oraz budynku biurowego o powierzchni GLA 10,7 tys. m². W lipcu 2015 roku podpisana została umowa z pracownią „ATELIER 7” na prace projektowe. W chwili obecnej została wykonana koncepcja projektu mieszkaniowego i rozpoczęto prace nad koncepcją budynku biurowego.

Projekt Stawki 2, Warszawa - na zabudowanej nieruchomości przy ul. Stawki, planuje się dwufazowy projekt. W ramach I fazy, w miejscu istniejącego parkingu przed biurowcem Intraco, planuje się wybudowanie obiektu biurowego, w standardzie klasy A. W drugim etapie rozważana jest rozbiórka obecnego biurowca Intraco i budowa nowego wysokościowego biurowca. W październiku 2014 roku została podpisana umowa z pracownią architektoniczną JEMS Architektki na II - etapową inwestycję deweloperską. Prace projektowe obejmują wykonanie kompleksowego wielobranżowego projektu

inwestycji wraz z wykonaniem analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, wyboru generalnego wykonawcy i realizacji inwestycji. W chwili obecnej kończą się prace projektowe I Etapu tj. Koncepcji Architektonicznej.

Projekt Świętokrzyska, Warszawa - City Tower – w miejscu obecnej nieruchomości zabudowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 na gruncie o powierzchni około 0,6 ha, planowane jest wybudowanie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A. Lokalizacja stacji metra obok nieruchomości daje możliwość zaplanowania bezpośredniego połączenia projektu ze stacją. W sierpniu 2015 roku Grupa podpisała porozumienie rozwiązujące dotychczasowe umowy z Hochtief dotyczące wspólnej realizacji projektu Świętokrzyska. PHN kontynuuje przygotowania do realizacji projektu samodzielnie – trwają prace nad zaprojektowaniem optymalnej bryły wieżowca i złożono wnioski o pozwolenie na budowę.

Projekt Wilanowska, Warszawa - na nieruchomości o powierzchni około 1,29 ha przy Alei Wilanowskiej 372 planowana jest fazowana budowa dwóch 6-kondygnacyjnych obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) około 30 000 m². W chwili obecnej rozpoczynają się prace projektowe w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla potencjalnego projektu.

Projekt Lewandów, Warszawa - w ramach projektu planuje się wybudować, na części działek o łącznej powierzchni 25,4 ha, obiekty handlowe i usługowe o łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) ok. 60.000 m². Inwestycja będzie podzielona na kilka etapów. Grupa uzyskała pozwolenie na budowę marketu spożywczego. Obecnie trwają rozmowy odnośnie komercjalizacji obiektu. Jednocześnie Grupa prowadzi negocjacje odnośnie sprzedaży/dzierżawy pozostałych części nieruchomości dla sieciowych operatorów z branży spożywczej i przemysłowej.

Projekty planowane:

Projekt Retkinia, Łódź - W pierwszym półroczu 2015 roku zakończono prace budowlane pierwszego marketu spożywczego. Trwają prace nad koncepcją zabudowy pozostałej części Retkini. W I fazie przewiduje się budowę ok. 6.000 m² powierzchni handlowej.

Projekt Bartycka, Warszawa - Grupa planuje wybudować kompleks mieszkaniowy z zapleczem usługowym na nieruchomości o powierzchni 7,6 ha. W pierwszym kwartale 2015 roku zostało wykonane Studium Optymalnego Zagospodarowania Nieruchomości. Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie komercjalizacji części handlowej projektu.

Projekt Wilanów, Warszawa - w sercu Wysokiego Wilanowa, w cichej i spokojnej lokalizacji, znajduje się kilkanaście budynków pochodzących z lat 80 ubiegłego wieku.

Zaprojektowane jako mieszkaniowe, obecnie lokale wynajmowane są na biura i usługi. Projekt zakłada realizację na terenie osiedla budynków mieszkaniowych. Trwają prace nad studium optymalnego zagospodarowania terenu zakładającego wymianę istniejącej zabudowy na nową. Analizy wskazują na możliwość zbudowania ok. 1046 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 52,3 tys. m². Rozpoczęto prace związane ze zmianą MPZP.

Projekt Jana Pawła II 34, Warszawa - rozstrzygnięty został konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-

urbanistycznej zabudowy i zagospodarowania budynkiem mieszkalnym z funkcją usługową. Przystąpiono do rozmów ze zwycięską pracownią w kwestii realizacji projektu.

Projekt Instalatorów 7C, Warszawa - wykonane wstępne analizy finansowe potwierdziły celowość przeznaczenia nieruchomości na projekt mieszkaniowy. Wykonana została analiza chłonności. W chwili obecnej rozpoczęto prace nad wyborem pracowni architektonicznej dla projektu.

Pozostałe informacje

W dniu 12 maja 2015 roku PHN zawarł ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich SARP umowę partnerską, na mocy której PHN będzie wspierał działalność SARP i przyczyniał się do promowania ambitnych inicjatyw architektonicznych w Warszawie i na terenie całego kraju. Współpraca z SARP wpisuje się w długoterminową strategię Spółki oraz nawiązuje do charakterystyki projektów deweloperskich PHN, zakładającej ich niebanalną i ponadczasową architekturę oraz wysoki standard przyjętych rozwiązań.

PHN planuje pozyskać finansowanie zewnętrzne w formie emisji dłużnych papierów wartościowych. W ramach przygotowywania emisji wybrano organizatorów programu -

konsorcjum banków. Pierwsza emisja obligacji planowana jest w tym roku.

Grupa rozpoczęła program sprzedaży nieruchomości położonych w prestiżowych lokalizacjach w Warszawie. Projekt obejmuje 18 nieruchomości o łącznej wartości około 100 mln PLN.

Grupa w dniu 14 sierpnia 2015 roku podpisała list intencyjny w sprawie nabycia budynku biurowego klasy A o powierzchni ponad 25 tys. m², w centralnej lokalizacji jednego z największych miast regionalnych. Nabycie powyższej nieruchomości wpisuje się w realizację strategii Grupy zakładającej zakup nowoczesnych powierzchni biurowych.

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 I półroczu 2015 roku oraz 2014 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 I półroczu 2015 roku oraz 2014 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim.

W I półroczu 2015 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

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

Na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

11. Pozostałe informacje

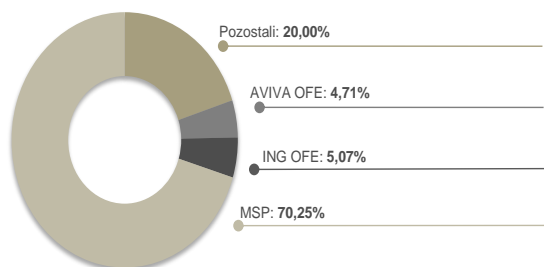
11.1. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A uchwalił nr 7 z dnia 30 czerwca 2015 roku przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 60,7 mln PLN, tj. 1,30 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczą 46.664.852 akcje

Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 19 sierpnia 2015 roku, natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 26 sierpnia 2015 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 i poprzedniego raportu



Informacje na wykresie 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). Od daty przekazania poprzedniego raportu okresowego struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

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 | 3 470 | 3 470 | 0 | 0 |
| Razem | 3 470 | 3 470 | 0 | 0 |

Stan akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących podano według uzyskanych potwierdzeń na dzień 27 sierpnia 2015 roku. W okresie od dnia 7 maja 2015 roku do dnia 27 sierpnia 2015 roku liczba akcji Spółki Polski

Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

11.4. Informacja o udzieleniu przez Spółkę lub jednostki zależne poręczeń kredytów lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytu zawartej w związku z zakupem części nieruchomości przy Al. Jana Pawła II w Warszawie oraz w celu należytego wykonania tej umowy, podmioty z Grupy

ustanowiły w na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. zabezpieczenia opisane w nocie 27 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

11.6. Czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy

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

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

Niniejszy raport półroczny został zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 28 sierpnia 2015 roku.

Włodzimierz Piotr Stasiak
Członek Zarządu ds. Finansowych

Mateusz Matejewski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Artur Lebedziński
Prezes Zarządu