

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S. A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Polski Holding Nieruchomości S.A. („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 marca 2011 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, lok. 30/27.

W dniu 13 kwietnia 2011 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000383595.

Spółka posiada numer NIP: 525-25-04-978 nadany w dniu 10 maja 2011 roku oraz symbol REGON: 142900541 nadany w dniu 5 maja 2011 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 4 zasad (polityki) rachunkowości oraz nocie 28 dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- prowadzenie działalności firmy centralnej (head offices)

W dniu 31 grudnia 2012 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 43,4 miliona złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 1.709,8 miliona złotych.

Zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Spółkę na dzień 20 marca 2013 struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji (w sztukach)	Ilość głosów (w sztukach)	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej	32.538.003	32.538.003	32.538.003	75 %
OFE Aviva BZ WBK	2.188.915	2.188.915	2.188.915	5,05%
Pozostali	8.657.085	8.657.085	8.657.085	19,95%
Razem	43.384.003	43.384.003	43.384.003	100%

W dniu 12 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 167/2013, na mocy której postanowił o wprowadzeniu z dniem 13 lutego 2013 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym łącznie 43.384.003 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda. W wyniku sprzedaży w ofercie publicznej akcji przez dotychczasowego akcjonariusza (Skarb Państwa) jego udział

w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki zmniejszył się z poziomu 100% do poziomu 75%. Jednocześnie w dniu 21 lutego 2013 roku OFE Aviva BZ WBK poinformował Spółkę o nabyciu w drodze transakcji giełdowej akcji Spółki, w wyniku której jego udział w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki wyniósł 5.05%.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie uległ zmianie.

W skład Zarządu Spółki na dzień 20 marca 2013 roku wchodził:

Wojciech Bartłomiej Papierak	- Prezes Zarządu
Paweł Laskowski Fabisiewicz	- Wiceprezes Zarządu
Rafał Krzemień	- Członek Zarządu
Sławomir Frąckowiak	- Członek Zarządu
Włodzimierz Piotr Stasiak	- Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 25 stycznia 2012 roku powołano na stanowisko Członka Zarządu Włodzimierza Stasiaka.

2. Sprawozdanie finansowe

W dniu 22 maja 2012 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 20 grudnia 2012 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 13 stycznia 2013 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały

uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 20 marca 2013 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. („Spółki”) z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki, oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012

roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku;

- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia 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 (Dz. U. nr 33, poz. 259, z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”),.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 13 stycznia 2013 roku do 20 marca 2013 roku, w tym w siedzibie Spółki od 28 stycznia do 1 lutego 2013 roku oraz 25 lutego 2013 roku do 20 marca 2013 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 20 marca 2013 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki, sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zbadane przez Jarosława Dacę, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audit sp. z o.o. nr ewidencyjny 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 22 maja 2012 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2011, pomniejszony o dokonane w ciągu roku obrotowego odpisy z zysku netto, w kwocie 1.344,5 tysiąca złotych zostanie w całości przekazany na kapitał zapasowy.

Bilans na dzień 31 grudnia 2011 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku w dniu 3 września 2012 roku zostały ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 1920.

W związku ze spełnieniem przesłanek wynikających z Art. 45.1a Ustawy o rachunkowości, w dniu 22 maja 2012 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2011 – 2012, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

	2012	2011
suma bilansowa	1 722,7	1 879,9
kapitał własny	1 709,8	1 879,3
wynik finansowy netto	-169,5	-401,6
rentowność majątku (%)	-9,8%	-21,4%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$		

Polski Holding Nieruchomości S.A.
 Raport z badania sprawozdania finansowego
 rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
 (w milionach złotych)

	2012	2011
rentowność kapitału własnego (%)	-9,0%	n/d
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$		
rentowność netto sprzedaży (%)	-6.862,1%	-9.489,2%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$		
 płynność – wskaźnik płynności I	0,5	1,9
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		
 płynność – wskaźnik płynności III	0,1	0,8
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		
szybkość obrotu należności	131 dni	0 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$		
okres spłaty zobowiązań	88 dni	37 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny podstawowej działalności operacyjnej} + \text{koszty administracyjne}}$		
trwałość struktury finansowania (%)	99,7%	100,0%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$		
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	0,7%	0,0%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$		
wskaźnik inflacji:		
średnioroczny	3,70%	4,30%
od grudnia do grudnia	2,40%	4,60%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności w majątku w 2012 roku wyniósł -9,8%, zaś w 2011 roku wyniósł -21,4%,
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego wyniósł -9% w 2012 roku
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży wyniósł -6.862,1% w 2012 roku oraz -9.489,2% w 2011 roku,
- Wskaźnik płynności I zmniejszył się do poziomu 0,5 w 2012 roku w porównaniu z 1,9 w 2011 roku,
- Wskaźnik płynności III zmniejszył się do poziomu 0,1 w 2012 roku w porównaniu z 0,8 w 2011 roku,
- Wskaźnik szybkość obrotu należności, liczony na koniec okresu, wyniósł 131 dni w 2012 roku oraz 0 dni w 2011 roku,
- Wskaźnik spłaty zobowiązań , liczony na koniec okresu , wzrósł z 37 dni w 2011 roku do 88 dni w 2012 roku,
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł z poziomu 100% w 2011 roku do 99,7% w 2011 roku,
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w 2012 roku wyniósł 0,7%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 6 informacji dodatkowej do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Microsoft Dynamics AX 5.0 w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa, zobowiązania i kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i zobowiązań bilansu Spółki, kapitałów własnych Spółki jak również pozycji kształtujących wynik działalności, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2012 roku

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Sprawozdanie z działalności spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia 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 (Dz. U. nr 33, poz. 259, z późn. zm.).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

Warszawa, dnia 20 marca 2013 roku