



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. (zwanego dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, przy alei Jana Pawła II 12, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy i za prawidłowość ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarząd Jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie na tej podstawie opinii wraz z raportem czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i przyjętymi zasadami rachunkowości oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., International Business Center, Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.com

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.



prezentacji przez Grupę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133);
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

W oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią sprawozdania z działalności, Grupa zawarła informacje zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Mateusz Księżopolski

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 12558

Warszawa, 15 marca 2016 r.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

Zawartość:

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

przygotowana przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

przygotowane przez Grupę Kapitałową Polski Holding Nieruchomości S.A.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

przygotowane przez Zarząd Jednostki dominującej Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

przygotowany przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**



**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Polski Holding Nieruchomości S.A.**

**Niniejszy raport zawiera 12 kolejno ponumerowanych stron i składa się
z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	7
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	11
V. Informacje i uwagi końcowe.....	12

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy

- Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”) jest Polski Holding Nieruchomości spółka akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 12.
- Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Pawła Błaszczaka w Warszawie w dniu 25 marca 2011 r. i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 5345/2011. W dniu 13 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000383595.
- Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano numer NIP 525-25-04-978. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała numer REGON 142900541.
- Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 46,7 mln zł i składał się z 46.722.747 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- Na 31 grudnia 2015 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (mln zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Skarb Państwa	32.655.617	32,7	zwykłe	69,89
Aviva OFE	4.647.000	4,6	zwykłe	9,95
Nationale-Nederlanden OFE	2.817.849	2,8	zwykłe	6,03
Pozostali akcjonariusze	6.602.281	6,6	zwykłe	14,13
	46.722.747	46,7		100,00

Na 31 grudnia 2014 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (mln zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Skarb Państwa	32.655.617	32,7	zwykłe	70,25
ING OFE	2.342.475	2,3	zwykłe	5,04
Aviva OFE	2.188.915	2,2	zwykłe	4,71
Pozostali akcjonariusze	9.295.037	9,3	zwykłe	20,00
	46.482.044	46,5		100,00

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze akcjonariatu Jednostki Dominującej w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 r.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było głównie:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami,
- realizacja projektów budowlanych,
- działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym.

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

- | | | |
|------------------------------|--------------------|--|
| • Izabela Felczak-Poturnicka | Prezes Zarządu | od 21 grudnia 2015 r. |
| • Artur Lebedziński | Prezes Zarządu | do 21 grudnia 2015 r. |
| • Zbigniew Kulewicz | Wiceprezes Zarządu | od 21 grudnia 2015 r. |
| • Mateusz Matejewski | Wiceprezes Zarządu | od 6 lutego 2015 r.
do 21 grudnia 2015 r. |
| • Włodzimierz Piotr Stasiak | Członek Zarządu | do 21 grudnia 2015 r. |

h. Po zakończeniu roku obrotowego Członkami Zarządu Spółki byli:

- | | | |
|--|--------------------|-----------------------|
| • Maciej Jankiewicz | Prezes Zarządu | od 7 marca 2016 r. |
| • Izabela Felczak-Poturnicka | Prezes Zarządu | do 7 marca 2016 r. |
| • Zbigniew Kulewicz | Wiceprezes Zarządu | od 21 grudnia 2015 r. |
| • Piotr Staroń – obejmie funkcję Członka Zarządu | | 1 kwietnia 2016 r. |

**Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

i. W skład Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Polski Holding Nieruchomości S.A.	Dominująca	Nie dotyczy	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	Zależna (97,85%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
Dalmor S.A.	Zależna (91,82%)	Pełna	Pol-Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
PHN Foksal Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Agro-Man Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Pol-Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
PHN Hotel Pruszków Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Investon Sp. z o.o.	Zależna (97,19%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Pol-Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Zależna (91,82%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Dalmor Fishing LTD	Zależna (91,82%)	Pełna	Stefan Bonello Ghio Certified Public Accountant	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Pol-Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.

**Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN 4 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (97,53%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN 5 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	Zależna (99,90%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN Property Management Sp. z o. o.	Zależna (99,90%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN Dewelopment Sp. z o. o.	Zależna (99,90%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN Hotel Management Sp. z o.o.	Zależna (99,90%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 13 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 14 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 15 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Pol-Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 16 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.

**Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 17 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 18 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 19 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 20 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 21 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 22 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 23 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 24 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 25 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 26 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 27 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 28 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.

**Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 31 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
PHN SPV 32 Sp. z o.o.	Zależna (97,85%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o.	Współzależna (50,00%)	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.	Współzależna (50,00%)	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	Współzależna (48,93%)	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	Współzależna (45,91%)	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2015 r.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

- j. W trakcie roku obrotowego nastąpiły następujące zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:

W 2015 r. zwiększono posiadany pakiet udziałów o udziały spółki PHN SPV 33 Sp. z o.o. (poprzednio Andersia Business Center Sp. z o.o.).

- k. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta, biegłego rewidenta Grupy Mateusza Książopolskiego (numer w rejestrze 12558).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą nr 46/05/2015 Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A. z dnia 21 maja 2015 r. na podstawie paragrafu 28 ust. 1 pkt 4 Statutu Jednostki dominującej.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1011).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 26 maja 2015 r. w okresie od 7 do 11 grudnia 2015 r. oraz od 22 lutego do 15 marca 2016 r.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na 31 grudnia 2015 r. (wybrane pozycje)

	31.12.2015 r.		31.12.2014 r.		Zmiana		Struktura	
	mln zł	mln zł	mln zł	(%)	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.	(%)	(%)
AKTYWA								
Aktywa trwałe	2.144	1.979	165	8,3	108,2	98,9		
Aktywa obrotowe	312	292	20	6,8	15,7	14,6		
Aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	58	12	46	383,3	2,9	0,6		
Zobowiązania razem	(531)	(282)	(249)	88,3	(26,8)	(14,1)		
Aktywa netto razem	1.983	2.001	(18)	(0,9)	100,0	100,0		
KAPITAŁ WŁASNY								
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1.950	1.947	3	0,2	98,3	97,3		
Udziały niekontrolujące	33	54	(21)	(38,9)	1,7	2,7		
Kapitał własny razem	1.983	2.001	(18)	(0,9)	100,0	100,0		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. (wybrane pozycje)

	2015 r.		2014 r.		Zmiana		Struktura	
	mln zł	mln zł	mln zł	(%)	2015 r.	2014 r.	(%)	(%)
Przychody z działalności operacyjnej	160	167	(7)	(4,2)	100,0	100,0		
Koszty działalności operacyjnej	(89)	(100)	11	(11,0)	(55,6)	(59,8)		
Koszty administracyjne i sprzedaży	(39)	(39)	-	-	(24,4)	(23,4)		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(91)	(39)	(52)	133,3	(56,9)	(23,4)		
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	-	7	-	4,4	-		
Pozostałe przychody	55	45	10	22,2	34,4	27,0		
Pozostałe koszty	(15)	(21)	6	(28,6)	(9,4)	(12,6)		
(Strata)/Zysk z działalności operacyjnej	(12)	13	(25)	(192,3)	(7,5)	7,8		
Zysk netto	51	108	(57)	(52,8)	31,9	64,7		
Całkowite dochody ogółem	51	108	(57)	(52,8)	31,9	64,7		

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2015 r.	2014 r.	2013 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	44 dni	63 dni	52 dni
- szybkość obrotu zapasów	198 dni	182 dni	298 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	32%	65%	63%
- rentowność sprzedaży brutto	24%	17%	20%
- ogólna rentowność kapitału	3%	6%	6%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	21%	12%	19%
	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,7	1,7	1,9
- wskaźnik płynności II	1,3	1,5	1,7

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celem badania nie było przedstawienie Grupy w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Grupy i jej uwarunkowań.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu deflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku -0,5% (2014 r.: -1,0%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Na koniec roku obrotowego wartość aktywów netto Grupy wyniosła 1.983 mln zł. W ciągu roku aktywa netto zmniejszyła się o 18 mln zł, tj. o 0,9%.
- Zmianie uległa struktura zadłużenia Grupy. Stopa zadłużenia wzrosła z 12% na koniec roku ubiegłego do 21% na koniec roku bieżącego.
- Ogółem przychody z działalności operacyjnej wyniosły 160 mln zł i spadły o 7 mln zł, tj. o 4,2% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Grupy w bieżącym roku obrotowym był wynajem nieruchomości. Na działalności tej Grupa zanotowała wzrost o 7 mln zł w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego, czyli o 5,5%.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty usług obcych wynoszące w badanym okresie 45 mln zł, co stanowi 42,9% kosztów operacyjnych. Koszty usług obcych w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 5 mln zł, tj. o 12,7%.
- Pozostałe przychody operacyjne w 2015 roku wyniosły 55 mln zł i obejmowały przede wszystkim przychody z rozpoznania jako aktywo spółki nieruchomości mających nieregulowany status prawny w kwocie 25 mln zł.
- Pozostałe koszty operacyjne w 2015 roku wyniosły 15 mln zł i obejmowały przede wszystkim koszty z tytułu aktualizacji wartości należności w kwocie 7 mln zł.
- Strata z działalności operacyjnej jest głównie wynikiem aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.
- Rentowność mierzona zyskiem netto wyniosła 32% i była niższa o 33 punkty procentowe od uzyskiwanej w roku poprzednim.
- Niewielkiej zmianie uległa sytuacja płatnicza Grupy. Wskaźnik płynności II wyniósł w badanym roku 1,3 (2014 r.: 1,5). Wskaźnik płynności I wyniósł 1,7 i nie uległ zmianie w porównaniu do roku poprzedniego.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Obliczenie powstałej w badanym okresie wartości firmy i nadwyżki udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad kosztem przejęcia oraz ich ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym były we wszystkich istotnych aspektach zgodne z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- d. We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.
- e. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- f. Wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- g. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów/akcji w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- h. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3/2015 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 30 czerwca 2015 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 8 lipca 2015 r.
- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.
- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

V. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 15 marca 2016 r.

Raport powinien być odczytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A. z dnia 15 marca 2016 r. dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144

Mateusz Księżopolski

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 12558

Warszawa, 15 marca 2016 r.