



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. (zwana dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., które w pozycji aktywów netto oraz kapitału własnego ogółem wykazuje sumę 2.000,7 mln zł, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie 107,8 mln zł, 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.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Członkowie Zarządu oraz 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.).

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego 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 Grupy.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- a. przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- b. krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

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

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 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 („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym 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:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 16 marca 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.**



**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.**

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

**Niniejszy raport zawiera 15 kolejno ponumerowanych stron i składa się
z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	9
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	13
V. Informacje i uwagi końcowe.....	15

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

- a. 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.
- b. 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 Rep. A Nr 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.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano numer NIP 525-25-04-978. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała numer REGON 142900541.
- d. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 46,5 mln zł i składał się z 46.482.044 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.
- e. 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

- 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:

- Artur Lebedziński Prezes Zarządu
- Włodzimierz Piotr Stasiak Członek Zarządu
- Mateusz Matejewski Wiceprezes Zarządu od 20 października 2014 r.
- Paweł Laskowski-Fabisiewicz Wiceprezes Zarządu do 11 kwietnia 2014 r.
- Sławomir Frąckowiak Członek Zarządu do 11 kwietnia 2014 r.
- Rafał Krzemień Członek Zarządu do 11 kwietnia 2014 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.)

h. W skład Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 r.
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	Zależna (97,92%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
INTRACO S.A.	Zależna (95,74%)	Pełna	POL – Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
BUDEXPO S.A.	Zależna (99,74%)	Pełna	POL – Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
Dalmor S.A.	Zależna (91,52%)	Pełna	POL – Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	POL – Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN Foksal Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Agro-Man Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	POL – Tax Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
Port Okrzei Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Investon Sp. z o. o.	Zależna (97,89%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Warton Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 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.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Kaskada Service Sp. z o.o.	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Zależna (91,52%)	Pełna	"AB Audyt" Sp. z o.o.	z objaśnieniem	31 grudnia 2014 r.
Dalmor Fishing LTD	Zależna (90,60%)	Pełna	Stefan Banello Ghio	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 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.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 9 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN 4 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN 4 Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (98,11%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV Aktywa Specjalne Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN 5 Sp. z o.o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN Property Management Sp. z o. o.	Zależna (100,00%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN Dewelopment Sp. z o. o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN Hotel Pruszków	Zależna (97,92%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 13 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 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.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 14 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 15 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 16 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 17 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 18 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 19 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 20 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 21 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 22 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 23 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 24 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 25 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 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.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
PHN SPV 26 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 27 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 28 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 29 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 30 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 31 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
PHN SPV 32 Sp. z o.o.	Zależna (97,68%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	Zależna (91,52%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 r.
Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	Współzależna (50,00%)	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2014 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.)

- i. 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 2014 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 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 Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą nr 53/05/2014 Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A. z dnia 9 maja 2014 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. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 23 maja 2014 r. w okresie od 1 do 5 grudnia 2014 r. oraz od 16 lutego do 16 marca 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.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na 31 grudnia 2014 r. (wybrane pozycje)

	31.12.2014 r. mln zł	31.12.2013 r. mln zł	Zmiana		Struktura	
			mln zł	(%)	31.12.2014 r. (%)	31.12.2013 r. (%)
AKTYWA NETTO						
Aktywa trwałe	1.979	1.975	4	0,2	98,9	99,0
Aktywa obrotowe	292	466	(174)	(117,2)	14,6	23,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12	17	(5)	(29,4)	0,6	0,9
Zobowiązania razem	(282)	(465)	183	(39,4)	(14,1)	(23,3)
Aktywa netto razem	2.001	1.993	8	0,4	100,0	100,0
KAPITAŁ WŁASNY						
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1.947	1.862	85	4,6	97,3	93,4
Udziały niekontrolujące	54	131	(77)	(58,8)	2,7	6,6
Kapitał własny razem	2.001	1.993	8	0,4	100,0	100,0

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. (wybrane pozycje)

	2014 r. mln zł	2013 r. mln zł	Zmiana		Struktura	
			mln zł	(%)	2014 r. (%)	2013 r. (%)
Przychody z działalności operacyjnej	167	171	(4)	(2,3)	100,0	100,0
Koszty działalności operacyjnej	(100)	(90)	(10)	11,1	(59,8)	(52,7)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(39)	(46)	7	(15,2)	(23,4)	(26,9)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39)	(32)	(7)	21,9	(23,4)	(18,7)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	1	(1)	(100,0)	-	0,6
Pozostałe przychody	45	21	24	114,3	27,0	12,3
Pozostałe koszty	(21)	(32)	11	(34,4)	(12,6)	(18,7)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	13	(7)	20	(285,7)	7,8	(4,1)
Zysk netto	108	107	1	0,9	64,7	62,6
Całkowite dochody ogółem	108	107	1	0,9	64,7	62,6

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

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

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:

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

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Szczegółowe dane porównawcze, stanowiące podstawę wyliczenia wskaźników za lata poprzedzające nie były przedmiotem naszego badania.

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

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

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu deflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku -1,0% (w roku 2013 inflacja: 0,7%).

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa netto Grupy wyniosły 2.001 mln zł. W ciągu roku aktywa netto zwiększyły się o 8 mln zł, tj. o 0,4%. Na zmianę aktywów netto wpływ miał głównie spadek zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego (o kwotę 93 mln zł), zmniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (o kwotę 81 mln zł), spadek salda zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (o kwotę 73 mln zł) oraz spadek należności handlowych oraz pozostałych aktywów (o kwotę 63 mln zł). W badanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto (w kwocie 108 mln zł) i wypłaciła dywidendę (w kwocie 100 mln zł).
- Zmianie uległa struktura zadłużenia Grupy. Stopa zadłużenia zmalała z 19% na koniec roku ubiegłego do 12% na koniec roku bieżącego.
- Ogółem przychody z działalności operacyjnej wyniosły 167 mln zł i spadły o 4 mln zł, tj. o 2,3% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Grupy w bieżącym roku obrotowym był najem nieruchomości. Na działalności tej Grupa zanotowała spadek o 10 mln zł w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego, czyli o 7,9%.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty usług obcych wynoszące w badanym okresie 40 mln zł, co stanowi 39,9% kosztów operacyjnych. Koszty usług obcych w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 9 mln zł, tj. o 29,2%.
- Pozostałe przychody operacyjne w 2014 roku wyniosły 45 mln zł i obejmowały przede wszystkim rozwiązanie rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości w kwocie 27 mln zł.
- Rentowność mierzona zyskiem netto wyniosła 65% i była wyższa o 2 punkty procentowe od uzyskiwanej w roku poprzednim.
- Zmianie uległa sytuacja płatnicza Grupy. Wskaźniki płynności I i II wyniosły w badanym roku odpowiednio 1,7 (2013 r.: 1,9) oraz 1,5 (2013 r.: 1,7).

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

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. Grupa posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Jednostkę dominującą zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Grupy i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, przy zachowaniu zasady ostrożności. Jednostka dominująca w badanym roku dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie prezentacji pasywów w bilansie Grupy.
- 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 2013 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3/2014 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej z dnia 11 kwietnia 2014 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 25 kwietnia 2014 r.
- j. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- k. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

1. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 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 2014 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 16 marca 2015 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 16 marca 2015 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:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 16 marca 2015 r.