



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., które w pozycji aktywów netto oraz kapitału własnego ogółem wykazuje sumę 1.914,1 mln zł, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie 120,8 mln zł, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, 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 sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki 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 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 jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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 sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu 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 Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (cd.)

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki 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 zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki 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 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

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 16 marca 2015 r.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

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



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

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.**

Niniejszy raport zawiera 10 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego.....	5
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	8
V. Informacje i uwagi końcowe.....	10

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

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- a. Siedzibą Polskiego Holdingu Nieruchomości spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, Al. Jana Pawła II 12.
- b. Akt założycielski Spółki 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 Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000383595.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 525-25-04-978, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała numer REGON 142900541.
- d. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 46.482.044,00 zł i składał się z 46.482.044 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 1.914,1 mln zł.
- e. Na 31 grudnia 2014 r. akcjonariuszami Spółki 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		100,0

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było prowadzenie działalności firmy centralnej.
- g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

• Artur Lebedziński	Prezes zarządu	
• Włodzimierz 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.

- h. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Skarb Państwa - jednostka bezpośrednio dominująca

oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej, w której Spółka jest jednostką dominującą.

I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)

- i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy o rachunkowości, począwszy od roku 2012, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 8 z dnia 22 maja 2012 r.

- j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 16 marca 2015 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

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

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie 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 Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki 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 Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki 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 w okresie:
 - badanie wstępne od 1 do 5 grudnia 2014 r.;
 - badanie końcowe od 16 lutego do 16 marca 2015 r.

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

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

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	1.906	1.856	50	2,7	99,6	100,8
Aktywa obrotowe	129	2	127	>100	6,7	0,1
Zobowiązania razem	(121)	(17)	(104)	>100	(6,3)	(0,9)
Aktywa netto razem	1.914	1.841	73	4,0	100,0	100,0
KAPITAŁ WŁASNY						
Kapitał podstawowy	47	45	2	4,4	2,5	2,4
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1.746	1.696	50	2,9	91,2	92,1
Pozostałe kapitały zapasowe	0	1	(1)	(100,0)	-	0,1
Niepodzielone zyski zatrzymane	121	99	22	22,2	6,3	5,4
Kapitał własny ogółem	1.914	1.841	73	4,0	100,0	100,0

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 podstawowej działalności operacyjnej	5	5	-	-	100,0	100,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(2)	(3)	1	(33,3)	(40,0)	(60,0)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	92	103	(11)	(10,7)	1.840,0	2.060,0
Wynik na umorzeniu w jednostkach zależnych	34	-	34	-	680,0	-
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4)	(6)	2	(33,3)	(80,0)	(120,0)
Pozostałe koszty	(1)	-	(1)	-	(20,0)	-
Zysk z działalności operacyjnej	124	99	25	25,3	2 480,0	1 980,0
Zysk netto	121	99	22	22,2	2 420,0	1 980,0
Całkowite dochody ogółem	121	99	22	22,2	2 420,0	1 980,0

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

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

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, 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 rentowności		
- rentowność sprzedaży netto	92%	92%
- rentowność sprzedaży brutto	95%	92%
- ogólna rentowność kapitału	6%	6%
Wskaźniki zadłużenia		
- stopa zadłużenia	6%	1%
	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.
Wskaźniki płynności		
- wskaźnik płynności I	1,1	2,0
- wskaźnik płynności II	1,1	2,0

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

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

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji 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% (2013 r.: inflacja 0,7%).

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa netto Spółki wyniosły 1.914 mln zł. W ciągu roku aktywa netto zwiększyły się o 73 mln zł, tj. o 4,0%.
- Zmianie uległa struktura zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia wzrosła z 1% na koniec roku ubiegłego do 6% na koniec roku bieżącego.
- Podstawową działalnością Spółki w bieżącym roku obrotowym było prowadzenie usług zarządczych wobec innych spółek z Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. Ogółem przychody operacyjne wyniosły 5 mln zł i utrzymały się nie zmienionym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty wynagrodzeń i innych świadczeń na rzecz pracowników wynoszące w badanym okresie 4,4 mln zł, co stanowi 63,8% kosztów operacyjnych.
- Rentowność mierzona zyskiem netto nie zmieniła się w porównaniu do poprzedniego roku i wyniosła 92%.
- Zmianie uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźniki płynności I i II wyniosły w badanym roku 1,1 (2013 r.: 2,0).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i 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. Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Spółka w badanym roku dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie prezentacji pasywów w bilansie Spółki.
- d. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e. Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- f. Sprawozdanie finansowe Spółki 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.
- g. Zgodnie z Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 kwietnia 2014 r. zysk netto za rok poprzedni w wysokości 99 mln zł został w całości przeznaczony na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy.
- h. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- i. Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
 - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
 - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
 - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
 - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki 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 zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Polski Holding Nieruchomości S.A.
Raport z badania 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 sprawozdania finansowego Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 12. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 16 marca 2015 r.

Raport powinien być czytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z dnia 16 marca 2015 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość 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

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 16 marca 2015 r.