



POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.

Polski Holding Nieruchomości S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w Polsce i adresem przy ul. Świętokrzyskiej 36 lok. 30/27, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 383595)

Aneks nr 2 do Prospektu Emisyjnego akcji spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. zatwierdzonego w dniu 18 stycznia 2013 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego („Prospekt”)

Niniejszy aneks nr 2 do Prospektu został sporządzony na podstawie art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie zostały zdefiniowane w Prospekcie w rozdziale „Skróty i definicje”.

Zmiany w rozdziale „Istotne informacje”

W ocenie Zarządu, Prospekt zawiera istotny błąd z zakresie dotyczącym przedstawienia w rozdziale „Istotne informacje - Raport z Wyceny - Pomiary powierzchni najmu brutto (GLA)”, na str. 55 i 56, sposobu weryfikacji powierzchni niektórych nieruchomości Spółki przez niezależny specjalistyczny podmiot. Przedmiotowa weryfikacja została zrealizowana dla 10 spośród 32 nieruchomości wytypowanych do weryfikacji na podstawie pomiarów wykonanych przez niezależny specjalistyczny podmiot. W przypadku pozostałych 22 nieruchomości proces weryfikacji powierzchni został dokonany w oparciu o analizy dokumentacji architektoniczno-budowlanej połączonej z wizjami lokalnymi. Prospekt błędnie wskazuje, iż proces weryfikacji powierzchni w odniesieniu do wszystkich 32 nieruchomości został zrealizowany na podstawie pomiarów wykonanych przez niezależny specjalistyczny podmiot. Proces weryfikacji powierzchni niektórych nieruchomości przez niezależny specjalistyczny podmiot jest istotny w punktu widzenia potwierdzenia rzetelności danych w oparciu, o które została wykonana wycena nieruchomości Grupy, w konsekwencji Zarząd uznał, że konieczne jest dokonanie korekty opisanego powyżej istotnego błędu w Prospekcie.

W związku w powyższym fragmencie rozdziału „Istotne informacje - Raport z Wyceny - Pomiary powierzchni najmu brutto (GLA)” na stronach 55-56, do słów „Oświadczenie o braku zmian”, otrzymuje następujące brzmienie:

„Na potrzeby niniejszego Prospektu oraz Raportu z Wyceny, powierzchnia najmu brutto (GLA) została zastosowana w stosunku do wyceny większości budynków Grupy.

Przed Datą Prospektu Grupa zleciła specjalistycznemu niezależnemu podmiotowi dokonanie weryfikacji powierzchni niektórych nieruchomości. Weryfikacją objęto próbkę 32 nieruchomości o wycenionej wartości rynkowej w kwocie 758 mln zł (wg stanu na 30 września 2012 r.), w tym 27 nieruchomości nieobciążonych wadami prawnymi i 2 nieruchomości dotknięte wadami prawnymi z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie o łącznej wartości 723 mln zł (34,4% wartości, reprezentujących 31,1% łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) portfela nieruchomości nieobciążonych wadami prawnymi i nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie) oraz 3 nieruchomości dotknięte wadami prawnymi z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie o wartości 34 mln zł. Trzydzieści dwie nieruchomości, których powierzchnie podlegały weryfikacji, stanowiły szacunkowo 54,9% łącznej powierzchni najmu brutto (GLA) oraz 56,2% wycenionej wartości rynkowej nieruchomości (odniesienia do portfela obejmującego zarówno nieruchomości nieobciążone wadami prawnymi, nieruchomości dotknięte wadami prawnymi z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie, jak i nieruchomości dotknięte wadami prawnymi z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie), które, według Grupy, zostały wycenione przez JLL na podstawie powierzchni

najmu brutto. Dla 10 spośród 32 nieruchomości wytypowanych do weryfikacji powierzchnia najmu brutto (GLA) została ustalona na podstawie pomiarów wykonanych przez niezależny specjalistyczny podmiot. W przypadku pozostałych 22 nieruchomości poddanych weryfikacji powierzchnię najmu brutto (GLA) ustalił ten sam specjalistyczny podmiot w oparciu o analizy dokumentacji architektoniczno-budowlanej połączone z wizjami lokalnymi.

W większości przypadków, weryfikacja wykazała niezgodności pod względem powierzchni najmu brutto na poziomie nie przekraczającym 3% (zarówno zwiększających, jak i zmniejszających powierzchnię najmu brutto). W przypadku pięciu nieruchomości niezgodności wahały się w przedziale od 3% do 9%. Powyższe przedziały nie uwzględniają 4 nieruchomości (Rejtana 15, Rejtana 17, Wiśniowa 40, Wiśniowa 40B), które wykazały wyższe odchylenia, co wynika w głównej mierze z zaliczenia do powierzchni najmu brutto (GLA) powierzchni garaży, powierzchni technicznej, komunikacyjnej oraz pomocniczej.

Łącznie powierzchnia najmu brutto 32 nieruchomości, z wyłączeniem 4 wyżej wymienionych nieruchomości, poddanych weryfikacji była mniejsza o 380 m² (0,4%) w porównaniu do powierzchni najmu brutto tych nieruchomości, na podstawie których JLL dokonał wyceny na dzień 30 września 2012 r.

Tabela poniżej przedstawia różnice pod względem powierzchni najmu brutto określone w stosunku do istotnych nieruchomości generujących przychody z najmu z portfela nieruchomości nieobciążonych wadami prawnymi oraz nieruchomości z wadami prawnymi z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie, których powierzchnie zostały poddane weryfikacji:

Nieruchomość	GLA w Raporcie z Wyceny (dane na 30 września 2012 r.)*	GLA po pomiarach	Różnica	Różnica
	(m ²)			
1. Jana Pawła II 12	9.477	9.282	(195)	(2,06)
2. Stawki 2	22.020	21.799	(221)	(1,00)
3. Świętokrzyska 36	9.005	9.160	155	1,72
4. Wierzbowa 9, 12, Senatorska 27	6.880	6.957	77	1,12
5. Rejtana 15	3.586	5.694	2.108	58,78

Źródło: Spółka.

* Dane na temat powierzchni najmu brutto (GLA) przyjęte w Raporcie z Wyceny dla poszczególnych nieruchomości przekazane zostały JLL przez Spółkę.

Spółka uważa, że ani różnice pod względem powierzchni najmu brutto (GLA) przedstawionej powyżej, ani żadne rozbieżności, które mogą zostać zidentyfikowane w przyszłości, nie będą miały istotnego wpływu na wycenę portfela nieruchomości Grupy.”

Zmiany w zakresie opisu transakcji pomiędzy Warszawskim Holdingiem Nieruchomości a spółką PHN Foksal 2

W ocenie Zarządu, Prospekt zawiera istotny błąd z zakresie dotyczącym sposobu przedstawienia w rozdziale „Opis działalności Grupy”, na str. 127, transakcji pomiędzy Warszawskim Holdingiem Nieruchomości a spółką PHN Foksal 2. Prospekt błędnie wskazuje, iż efektem transakcji jest uwolnienie rezerw utworzonych na pokrycie zobowiązań z tytułu podatku odroczonego zamiast wskazywać, iż skutkiem transakcji jest poprawa sytuacji podatkowej Grupy poprzez rozwiązanie przez Warszawski Holding Nieruchomości aktywa ze skutkiem w postaci zwiększenia obciążenia wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochodowego przy jednoczesnym zmniejszeniu o tę samą kwotę obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

W związku w powyższym, fragment rozdziału „Opis działalności Grupy – Strategia - Dalsza poprawa efektywności funkcjonowania Grupy” na str. 127 otrzymuje następujące brzmienie:

„W ramach pierwszego etapu działań zmierzających do poprawy sytuacji podatkowej Grupy w grudniu 2012 roku Warszawski Holding Nieruchomości sprzedał do PHN Foksal 2 siedem nieruchomości, których wartość

podatkowa była wyższa niż wartość księgowa w związku z czym spółka Warszawski Holding Nieruchomości miała rozpoznane aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Łączna wartość transakcji wyniosła 44.824.960 zł. W wyniku zbycia nieruchomości powstała strata podatkowa, która zostanie rozliczona z dochodem podatkowym z bieżącej działalności wygenerowanym przez Warszawski Holding Nieruchomości w 2012 roku. Z związku z powyższym, spółka Warszawski Holding Nieruchomości rozwiązała aktywo ze skutkiem w postaci zwiększenia obciążenia wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochodowego przy jednoczesnym zmniejszeniu o tę samą kwotę obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Transakcja zakupu nieruchomości przez PHN Foksal 2 została sfinansowana ze środków pochodzących z emisji obligacji przez PHN Foksal 2 do Warszawskiego Holdingu Nieruchomości w ramach programu emisji obligacji imiennych do łącznej kwoty 50.000.000 zł.”