

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**  
**Opinia niezależnego biegłego rewidenta**  
**Sprawozdanie finansowe**  
**Sprawozdanie z działalności Spółki**  
**Raport z badania 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.

**Sprawozdanie finansowe**  
przygotowane przez Polski Holding Nieruchomości S.A.

**Sprawozdanie z działalności Spółki**  
przygotowane przez Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
przygotowany przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**

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



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

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

**Niniejszy raport zawiera 9 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.....	9

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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 repertorium A pod numerem 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 2015 r. wynosił 46.722.747,00 zł i składał się z 46.722.747 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 1.908 mln zł.
- e. Na 31 grudnia 2015 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	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
	<b>46.722.747</b>	<b>46,7</b>		<b>100,00</b>

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
	<b>46.482.044</b>	<b>46,5</b>		<b>100,00</b>

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

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było prowadzenie działalności firmy centralnej.

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

---

**I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)**

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki 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.<br>do 21 grudnia 2015 r. |
| • Włodzimierz 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.    |

i. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Skarb Państwa - jednostka bezpośrednio dominująca

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

j. 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 r., 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.

k. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 15 marca 2016 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 2015 r.**

---

**II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie 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 Mateusza Księżopolskiego (numer w rejestrze 12558).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr 46/05/2016 Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z dnia 21 maja 2015 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. 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.

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

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

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

	31.12.2015 r. mln zł	31.12.2014 r. mln zł	Zmiana		Struktura	
			mln zł	(%)	31.12.2015 r. (%)	31.12.2014 r. (%)
<b>AKTYWA NETTO</b>						
Aktywa trwale	1.906	1.906	-	-	99,9	99,6
Aktywa obrotowe	11	129	(118)	(91,5)	0,6	6,7
Zobowiązania razem	(9)	(121)	112	(92,6)	(0,5)	(6,3)
<b>Aktywa netto razem</b>	<b>1.908</b>	<b>1.914</b>	<b>(6)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>						
Kapitał podstawowy	47	47	-	-	2,5	2,5
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	1.751	1.746	5	0,3	91,7	91,2
Pozostałe kapitały zapasowe	61	-	61	-	3,2	-
Niepodzielone zyski zatrzymane	49	121	(72)	(59,5)	2,6	6,3
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1.908</b>	<b>1.914</b>	<b>(6)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

	2015 r. mln zł	2014 r. mln zł	Zmiana		Struktura	
			mln zł	(%)	2015 r. (%)	2014 r. (%)
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	27	5	22	>100,0	100,0	100,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(24)	(3)	(21)	>100,0	(88,9)	(60,0)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	41	93	(52)	(55,9)	151,8	>100
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	2	34	(32)	(94,1)	7,4	>100
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5)	(4)	(1)	25,0	(18,5)	(80,0)
Pozostałe koszty	(1)	(1)	-	-	(3,7)	(20,0)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>40</b>	<b>124</b>	<b>(84)</b>	<b>(67,7)</b>	<b>148,1</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>49</b>	<b>121</b>	<b>(72)</b>	<b>(59,5)</b>	<b>181,5</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>49</b>	<b>121</b>	<b>(72)</b>	<b>(59,5)</b>	<b>181,5</b>	<b>&gt;100</b>

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

	<b>2015 r.</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2013 r.</b>
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	70%	92%	92%
- rentowność sprzedaży brutto	59%	95%	92%
- ogólna rentowność kapitału	3%	6%	6%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	0%	6%	1%
	<b>31.12.2015 r.</b>	<b>31.12.2014 r.</b>	<b>31.12.2013 r.</b>
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,6	1,1	2,0
- wskaźnik płynności II	1,6	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.



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

---

**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 -0,5% (2014 r.: -1,0%).

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa netto Spółki wyniosły 1.908 mln zł. W ciągu roku aktywa netto zmniejszyły się o 6 mln zł, tj. o 0,3%.
- Zmianie uległa struktura zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia zmalała z 6% na koniec roku ubiegłego do 0% 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 27 mln zł i wzrosły o 22 mln zł w porównaniu do roku poprzedniego.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty usług obcych wynoszące w badanym okresie obrotowym 14 mln zł, co stanowi 48,1% kosztów operacyjnych. Koszty usług obcych w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 12 mln zł.
- Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych w 2015 roku była dodatnia i wyniosła 41 mln zł.
- Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych w 2015 roku był dodatni i wyniósł 2 mln zł.
- Przychody finansowe w 2015 roku wyniosły 10 mln zł i obejmowały przede wszystkim przychody odsetkowe z tytułu papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży.
- Koszty finansowe w 2015 roku obejmowały przede wszystkim koszty z tytułu odsetek od pożyczek zaciągniętych od jednostek powiązanych.
- Rentowność mierzona zyskiem netto wyniosła 70% i była niższa o 22 punkty procentowe od uzyskanej w roku poprzednim.
- Zmianie uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźniki płynności I i II, które wyniosły w badanym roku 1,6 (2014 r.: 1,1).

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. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Jednostki dnia 30 czerwca 2015 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 8 lipca 2015 r.
- d. Dokonałiśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłędność 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.

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

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**  
**Raport z badania 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 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 15 marca 2016 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 15 marca 2016 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:

Mateusz Księżopolski

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 12558

Warszawa, 15 marca 2016 r.