

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

- 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 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.
- 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 2015 r. wynosił 46,7 mln zł i składał się z 46.722.747 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- e. 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 | mln zł | (%) | (%) | (%) | |
| 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 | mln zł | (%) | (%) | (%) | |
| 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.