

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

i Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Spółki

Polski Holding Nieruchomości S.A.

za okres

od 1.01. 2013 r. do 31.12.2013 r.

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 28 ust. 1 pkt 1) i 2) Statutu Spółki, Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2013 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym i przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie z wyników tej oceny.

1. Ocena skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. składającego się ze:

- Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających;

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Opinii i raportu z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, przeprowadzonego przez Spółkę pod firmą: Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki za ww. okres.

1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 457,8 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu
1.	Aktywa trwałe	1 974,8	1 980,9
2.	Aktywa obrotowe	465,6	291,6
3.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17,4	25,1
I.	Razem aktywa	2 457,8	2 297,6
1.	Kapitał własny	1 992,7	1 885,7
2.	Zobowiązania długoterminowe	212,8	328,1
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	252,3	83,8
II.	Razem pasywa	2 457,8	2 297,6

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2013 r. stanowiły 80,3% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zmniejszeniu głównie w wyniku przeklasyfikowania kilku nieruchomości do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniósł 465,7 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (217,8 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (182,2 mln

PLN), w tym należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (161,4 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 992,7 mln PLN, co stanowiło 81,1% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań długoterminowych dotyczył głównie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (148,1 mln PLN), natomiast stan zobowiązań krótkoterminowych dotyczył przede wszystkim zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (208,1 mln PLN), w tym zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (161,4 mln PLN).

W analizowanym okresie Grupa nie rozporządzała składnikami aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50 000 EURO, które wymagałyby zgody Ministra Skarbu Państwa w świetle art. 5a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2) Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Ocena skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki została dokonana za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

Przychody z najmu	131,2
Koszty utrzymania nieruchomości	(59,1)
Wynik z najmu	72,1
Przychody z działalności deweloperskiej	39,5
Koszty działalności deweloperskiej	(29,8)
Wynik na działalności deweloperskiej	9,7
Przychody z pozostałej działalności	0,6
Koszty pozostałej działalności	(0,7)
Wynik z pozostałej działalności	(0,1)
Koszty administracyjne	(46,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(32,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1,2
Pozostałe przychody	20,5
Pozostałe koszty	(32,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7,0)
Przychody finansowe	7,4
Koszty finansowe	(1,2)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	6,2
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,6
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(0,2)
Podatek dochodowy	107,4
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	107,2
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(0,2)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	107,0
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	0,0
Całkowite dochody ogółem	107,0

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku zysk netto w kwocie 107,0 mln PLN. Jest on efektem przede wszystkim rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 106,7 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku większe wyniki z najmu i działalności deweloperskiej niż w roku ubiegłym. Wyższy wynik z najmu, pomimo malejących przychodów, jest efektem znacznego spadku kosztów w związku z przeprowadzonymi w okresach wcześniejszych działaniami restrukturyzacyjnymi. Znacząco wyższy wynik z działalności deweloperskiej jest efektem zawiązania w roku 2012 rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 12,2 mln PLN, natomiast w roku 2013 rozwiązania w kwocie 0,8 mln PLN. Wynik z działalności deweloperskiej skorygowany o efekt rezerw na naprawy gwarancyjne i odszkodowania ukształtował się w 2013 roku na poziomie 8,9 mln PLN i był niższy niż w roku 2012, w którym ukształtował się na poziomie 11,5 mln PLN, głównie za sprawą spadku realizowanej marży.

Jednocześnie Grupa zmniejszyła poziom kosztów administracyjnych w porównaniu do roku ubiegłego.

W związku z powzięciem w 2013 roku przez Zarząd Grupy informacji o braku niepewności co do statusu prawnego części nieruchomości Grójecka 22/24 wykazano ją w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym a skutki zmiany oceny statusu prawnego odniesiono w pozostałe przychody. W związku z tym prawie trzykrotnie udało się zwiększyć wartość pozostałych przychodów w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wynik działalności finansowej wzrósł (z 1,8 mln PLN do 6,2 mln PLN), co było spowodowane głównie zmniejszeniem kosztów z tytułu dyskonta rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości.

3) Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Dane zawarte w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów, a poszczególne kwoty zmian w kapitale zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji skonsolidowanego sprawozdania. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, w związku z wypracowaniem zysku netto w kwocie 107 mln PLN, wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 107,0 mln PLN. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 183,6 mln PLN co wynika z osiągniętej w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku straty netto.

4) Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w ramach trzech sfer działalności na koniec okresu sprawozdawczego kształtowało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
1.	Działalność operacyjna	34,2
2.	Działalność inwestycyjna	10,2
3.	Działalność finansowa	(0,5)
4.	Razem przepływy pieniężne	43,9

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 34,2 mln PLN. Są one w dużej mierze wynikiem wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA oraz wypracowaniem dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej w wyniku zmniejszenia się salda zobowiązań.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 10,2 mln PLN. Jest to efekt zbycia instrumentów finansowych (4,6 mln PLN) oraz otrzymania odsetek od lokat (6,0 mln PLN), a także

wydatków w związku z nakładami na nieruchomości inwestycyjne (34,4 mln PLN), które zostały w dużej mierze skompensowane wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (33,6 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 0,5 mln PLN. Wpływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły spłaty zobowiązań związanych z obsługą floty samochodowej.

Podsumowując, w roku 2013 środki pieniężne i ich ekwiwalenty zwiększyły się o 43,9 mln PLN.

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zwierają niezbędny zakres wiadomości i są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię Audytora Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku;
- b. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- c. jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki;

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w ww. okresie, uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Grupy Kapitałowej. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok obrotowy 2013 oraz jego zgodność w zakresie ujawnionych w nim informacji została potwierdzona przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za ww. okres i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

Przewodniczący Rady Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Marzena Kusio

Członek Rady Antoni Leonik

Członek Rady Marcin Marczuk

Członek Rady Mateusz Matejewski

Członek Rady Krzysztof Melnarowicz