

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki

Polski Holding Nieruchomości S.A.

za okres

od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 27 ust. 1 pkt 1 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 2015 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 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku składającego się ze:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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 2015 roku, przeprowadzonego przez Spółkę PricewaterhouseCoopers 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 2015 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 514,0 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1.	Aktywa trwałe	2 143,8	1 978,9
2.	Aktywa obrotowe	312,4	292,5
3.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	57,8	12,0
I.	Razem aktywa	2 514,0	2 283,4
1.	Kapitał własny	1 982,7	2 000,7
2.	Zobowiązania długoterminowe	344,6	98,6
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	186,7	184,1
II.	Razem pasywa	2 514,0	2 283,4

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2015 roku stanowiły 85,3% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu głównie w wyniku nabycia nieruchomości inwestycyjnej Andersia Business Centre w Poznaniu (196,3 mln PLN), poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (90,1 mln PLN) i przeniesienia wybranych nieruchomości do aktywów w związku ze zmianą ich statusu prawnego (25,1 mln PLN) częściowo skompensowanych utratą wartości nieruchomości inwestycyjnych (86,8 mln PLN), przeklasyfikowaniem kilku nieruchomości do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (57,8 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy oraz przeniesieniem nieruchomości Prymasa Tysiąclecia do zapasów w związku z rozpoczęciem realizacji projektu deweloperskiego (46,5 mln PLN).

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 312,4 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (126,5 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (121,4 mln

PLN), w tym należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (97,6 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 982,7 mln PLN, co stanowiło 78,9% ogółu pasywów Spółki. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów (304,8 mln PLN), natomiast zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (128,9 mln PLN), w tym zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (84,8 mln PLN).

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Działalność operacyjna		
Przychody z najmu	127,4	120,8
Koszty utrzymania nieruchomości	(67,3)	(65,3)
Wynik z najmu	60,1	55,5
Przychody z działalności deweloperskiej	26,6	45,4
Koszty działalności deweloperskiej	(17,9)	(34,2)
Wynik na działalności deweloperskiej	8,7	11,2
Przychody z pozostałej działalności	5,7	0,3
Koszty pozostałej działalności	(4,2)	(0,6)
Wynik z pozostałej działalności	1,5	(0,3)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(38,4)	(38,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(90,6)	(39,9)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	6,8	0,4
Pozostałe przychody	54,5	45,1
Pozostałe koszty	(14,7)	(21,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12,1)	12,5
Przychody finansowe	2,7	3,1
Koszty finansowe	(13,4)	(2,6)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(10,7)	0,5
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,6	0,7
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(22,2)	13,7
Podatek dochodowy	72,8	94,3
Zysk netto z działalności kontynuowanej	50,6	108,0
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0,2	(0,2)
Zysk netto	50,8	107,8
Pozostałe całkowite dochody:		
Instrumenty zabezpieczające	(0,2)	0,0
Pozostałe całkowite dochody	(0,2)	0,0
Całkowite dochody ogółem	50,6	107,8

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku zysk netto w kwocie 50,6 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku wyższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym. Jest to głównie efekt nabycia pracującej nieruchomości Andersia Business Centre. Grupa zanotowała niższy wynik

z działalności deweloperskiej, który jest głównie efektem sprzedaży ostatnich mieszkań zakończonego projektu Parzniew II oraz jednorazowych zdarzeń w 2014 roku w postaci zbycia dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych (wynik na ich zbyciu wyniósł 3,0 mln PLN). Jednocześnie Grupa utrzymała stabilny poziom kosztów administracyjnych w porównaniu do roku ubiegłego.

Znaczący wpływ na wyniki Grupy miały pozostałe przychody i pozostałe koszty netto (39,8 mln PLN). Jest to głównie efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości (25,1 mln PLN), rozwiązania części rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich (9,7 mln PLN) oraz zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (8,0 mln PLN).

Zmiana statusu prawnego nieruchomości przy ul. Krynicznej 2 jest efektem otrzymania przez Grupę decyzji Wojewody Mazowieckiego stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego (5,1 mln PLN). Ponadto Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok stwierdzający, że decyzji uwłaszczeniowych nieruchomości wydanych z rażącym naruszeniem prawa, od których upłynął znaczny okres czasu, nie można uchylić. W związku z tym Grupa przeanalizowała stan prawny nieruchomości, których dotychczas nie wykazywała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z powodu prawdopodobnego naruszenia prawa przy wydawaniu decyzji uwłaszczeniowych. W przypadku trzech nieruchomości o łącznej wartości godziwej 20,0 mln PLN stwierdzono, że istnieją wystarczające przesłanki aby ująć je jako aktywa Grupy. W związku z tym Grupa dokonała ich przeklasyfikowania do kategorii o nieuregulowanym statusie prawnym z perspektywą jego pozytywnego uregulowania i wykazała w aktywach Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Grupa rozwiązała także część rezerwy na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości (9,7 mln PLN) w efekcie ujęcia powyższych nieruchomości w aktywach Grupy oraz spadku wartości rynkowych stawek czynszu, po których, w przypadku zapłaty, kalkulowana powinna być wysokość roszczenia o zwrot utraconych pożyczek.

Wynik działalności finansowej zmalał o 11,2 mln PLN (z 0,5 mln PLN w 2014 roku do -10,7 mln PLN w 2015 roku), głównie w efekcie wzrostu kosztów finansowania oraz ujęcia potencjalnych odsetek od zobowiązania z tytułu podatku VAT w związku z wystąpieniem ryzyka wydania negatywnej dla Grupy decyzji organów podatkowych.

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 2015 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 18,0 mln PLN w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 50,8 mln PLN, pozostałych całkowitych dochodów w kwocie -0,2 mln PLN, wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 60,7 mln PLN, odkupu od akcjonariuszy niekontrolujących części akcji spółek zależnych w kwocie 7,9 mln PLN.

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 2015 roku
1.	Działalność operacyjna	46,3

2.	Działalność inwestycyjna	(136,9)
3.	Działalność finansowa	80,7
4.	Razem przepływy pieniężne	(9,9)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 46,3 mln PLN. Są one w dużej mierze wynikiem wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA oraz wypracowaniem dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej w wyniku zmniejszenia stanu zapasów.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie -136,9 mln PLN. Jest to efekt przede wszystkim poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 118,8 mln PLN, nabycia jednostek zależnych w kwocie 49,1 mln PLN (Spółki Andersia Business Centre Sp. z o.o.), nabycia udziałów w jednostkach współzależnych w kwocie 7,5 mln PLN (dopłata do kapitału Spółki Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.), udzielenia pożyczek jednostkom współzależnym w kwocie 2,8 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 39,5 mln PLN, wpływami z tytułu dywidendy od Spółki Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w kwocie 0,5 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 1,3 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 80,7 mln PLN. Jest to efekt wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 175,6 mln PLN częściowo skompensowanych wypłatą dywidendy w kwocie 60,7 mln PLN, spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 28,2 mln PLN, zapłatą 5,6 mln PLN z tytułu odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych oraz spłatą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,4 mln PLN.

Podsumowując, w roku 2015 środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o 9,9 mln PLN.

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2015 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 PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku;
- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku 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 2015 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 Zgromadzania o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak - Poturnicka

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Bartłomiej Prus

Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Marzena Kusio

Członek Rady Nadzorczej Pan Jacek Chwalenia

Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke

Członek Rady Nadzorczej Pan Oliwier Koszowski

Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal