

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego i Sprawozdania Zarządu

z działalności Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

oraz

wniosku Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto

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) i 2) Statutu Spółki, Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za 2015 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz oceny wniosku Zarządu w zakresie przeznaczenia zysku netto i przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie z wyników tej oceny.

1. Ocena sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny Sprawozdania finansowego spółki 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:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- ✓ 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 Sprawozdania finansowego Spółki 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) Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 916,6 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
1.	Aktywa trwałe	1 905,2	1 906,4
2.	Aktywa obrotowe	11,4	128,5
I.	RAZEM AKTYWA	1 916,6	2 034,9
1.	Kapitał własny	1 907,7	1 914,1
2.	Zobowiązania długoterminowe	1,6	0,3
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	7,3	120,5
II.	RAZEM PASYWA	1 916,6	2 034,9

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2015 roku stanowiły 99,4% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zmniejszyła się głównie w wyniku spłaty pożyczki od jednostki zależnej. Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 11,4 mln PLN i dotyczył głównie zaliczki na zakup nieruchomości od Poczty Polskiej (3,2 mln PLN) oraz należności od jednostek powiązanych z tytułu świadczenia usług zarządczych (3,2 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 907,7 mln PLN, co stanowiło 99,5% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczył głównie zobowiązań handlowych oraz rezerw.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do 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 sprawozdania finansowego.

2) Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Ocena sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki została dokonana za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	27,0	5,1
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(24,2)	(2,6)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	41,3	92,4
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	1,5	33,7
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	45,6	128,6
Przychody z najmu	0,3	0,0
Koszty utrzymania nieruchomości	0,0	0,0
Wynik z najmu	0,3	0,0
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,5)	(4,3)
Pozostałe koszty	(0,8)	(0,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39,6	123,5
Przychody finansowe	10,3	0,0
Koszty finansowe	(0,3)	(3,0)
Strata netto z działalności finansowej	10,0	(3,0)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	49,6	120,5
Podatek dochodowy	(1,1)	0,3
Zysk (strata) netto	48,5	120,8

Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. działa jako podmiot dominujący (holdingowy) w celu zarządzania grupą kapitałową. Jako spółka holdingowa osiągnęła w analizowanym okresie przychody z usług zarządzania podmiotami zależnymi w kwocie 27,0 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 24,2 mln PLN i koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 5,5 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2015, jak i 2014 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2015 wyniosła ona 41,3 mln PLN, w porównaniu do 92,4 mln PLN w roku 2014.

3) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z MSSF. Dane zawarte w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów, a poszczególne kwoty zmian w kapitale zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 6,4 mln PLN w efekcie wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 60,7 mln PLN częściowo skompensowanej wypracowaniem zysku netto w kwocie 48,5 mln PLN oraz emisją akcji w kwocie 5,8 mln PLN.

4) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2015
1.	Działalność operacyjna	(4,2)
2.	Działalność inwestycyjna	188,1
3.	Działalność finansowa	(180,5)
4.	Razem przepływy pieniężne	3,4

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku zamknęły się wynikiem ujemnym i wyniosły -4,2 mln PLN. Wynikały one głównie ze zwiększenia salda należności od jednostek powiązanych.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 188,1 mln PLN. Wynikały one głównie z zapłaty wynagrodzenia za umorzone udziały w jednostce zależnej PHN 5 Sp. z o.o. (127,4 mln PLN) oraz spłaty obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne (138,7 mln PLN) skompensowanych częściowo nabyciem udziałów w jednostce zależnej Andersia Business Centre Sp. z o.o. (58,0 mln PLN) oraz dopłatą do kapitału w jednostce zależnej PHN SPV 12 Sp. z o.o. (9,0 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2015 zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 180,5 mln PLN. Wypływy środków pieniężnych z działalności finansowej głównie dotyczyły spłaty pożyczki od jednostki zależnej (119,4 mln PLN) oraz wypłaty dywidendy (60,7 mln PLN).

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zawierają niezbędny zakres wiadomości i są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię Audytora PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem 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 sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki,

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki 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 Spółki 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 sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Spółki. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Spółki 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 Spółki za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

3. Opinia Rady Nadzorczej w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wniosek Zarządu o ocenę w sprawie przeznaczenia zysku netto:

- a) w kwocie 19.623.553,74 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,42 PLN na 1 akcję
- b) w kwocie 28.858.339,84 PLN na kapitał zapasowy Spółki.

Sposób podziału zysku netto za rok obrotowy 2015 zaproponowany przez Zarząd Spółki jest zbieżny ze Strategią Grupy Kapitałowej PHN zakładającą, m.in., wzrost wartości aktywów Spółki i wypłatę dywidendy na rzecz akcjonariuszy. Zaproponowany podział zysku uwzględnia obecną sytuację finansową, planowaną realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

Przewodnicząca Rady 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