

## **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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku**

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 Spółki oraz Sprawozdania finansowego za 2018 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz oceny wniosku Zarządu w zakresie przeznaczenia zysku netto i zgodnie z § 28 ust. 1 pkt 3) Statutu Spółki przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu 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., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, przeprowadzonego przez PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k. 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 2018 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 976,3 mln PLN.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Aktywa trwale	1 972,9	1 925,1
Aktywa obrotowe	3,4	4,4
<b>Razem aktywa</b>	<b>1 976,3</b>	<b>1 929,5</b>
Kapitał własny	1 938,0	1 919,4
Zobowiązania długoterminowe	1,4	3,5
Zobowiązania krótkoterminowe	36,9	6,6
<b>Razem pasywa</b>	<b>1 976,3</b>	<b>1 929,5</b>

Aktywa trwale na dzień 31 grudnia 2018 roku stanowiły 99,8% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w efekcie wzrostu wartości udziałów w jednostkach zależnych oraz dokonanych inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniósł 3,4 mln PLN i dotyczył głównie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (2,4 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 938,0 mln PLN, co stanowiło 98,1% ogółu pasywów Spółki. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 30,3 mln PLN dotyczył zaciągnięcia kredytu obrotowego.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	38,0	34,2
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(30,5)	(29,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	22,4	16,4
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	1,2	1,1
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>31,1</b>	<b>21,9</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(5,4)	(6,4)
Pozostałe przychody	1,4	0,2
Pozostałe koszty	(2,6)	(0,0)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>24,5</b>	<b>15,7</b>
Przychody finansowe	10,3	10,6
Koszty finansowe	(0,5)	(0,2)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>9,8</b>	<b>10,4</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>34,3</b>	<b>26,1</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>31,7</b>	<b>25,6</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>31,7</b>	<b>25,6</b>

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 38,0 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 30,5 mln PLN i koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 5,4 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2018, jak i 2017 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2018 wyniosła ona 22,4 mln PLN, w porównaniu do 16,4 mln PLN w roku 2017. Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

## 3) 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 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 2018 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 18,6 mln PLN głównie w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 31,7 mln PLN pomniejszonej o wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,7 mln PLN.

## 4) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,0	1,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17,0)	24,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16,2	(22,4)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku zamknęły się wynikiem zerowym.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były ujemne i ukształtowały się na poziomie -17 mln PLN. W badanym okresie nastąpiły spłaty: obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne (35,0 mln PLN), pożyczek przez jednostki zależne (1,3 mln PLN), odsetek od obligacji i pożyczek (19,8 mln PLN) oraz zapłata dywidendy od spółek zależnych (1,2 mln PLN), skompensowane udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym i współzależnym (72,0 mln PLN) oraz nabyciem akcji spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. od spółki zależnej (2,0 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2018 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 16,2 mln PLN. Dokonano wypłaty dywidendy w kwocie 12,7 mln PLN, zaciągnięto kredyty obrotowe w kwocie 42,3 mln oraz dokonano spłaty kredytu i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w łącznej wysokości 13,4 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

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

#### **5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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 biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.),

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

#### **2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w ww. okresie zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 70 Rozporządzenia Ministra Finansów

z dnia 29 marca 2018 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 oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w Sprawozdaniu finansowym.

Przedmiotowe sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Spółki. Biegły rewident oświadczył, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń. Zdaniem biegłego rewidenta, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w Sprawozdaniu finansowym.

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 w sprawie podziału zysku netto za rok 2018 w kwocie 31 698 047,00 PLN poprzez przeznaczenie:

- a) kwoty 19 199 839,16 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,41 PLN na 1 akcję,
- b) kwoty 12 498 207,84 PLN na kapitał zapasowy Spółki.

Sposób podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 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 Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka* .....

*Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Wenanty Plichta* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal* .....