

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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

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

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku;
- ✓ Skonsolidowanego 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 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, przeprowadzonego przez Spółkę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k. z siedzibą w Warszawie - biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za ww. okres.

1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 783,5 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Aktywa trwałe	2 497,1	2 404,5
Aktywa obrotowe	286,4	215,0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	23,4
Razem aktywa	2 783,5	2 642,9
Kapitał własny	2 048,0	2 013,3
Zobowiązania długoterminowe	420,0	529,8
Zobowiązania krótkoterminowe	315,5	99,8
Razem pasywa	2 783,5	2 642,9

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2018 roku stanowiły 89,7% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu o 92,6 mln PLN, głównie w wyniku zmian stanu nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniósł 286,4 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (114,3 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (131,6 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (40,1 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 048,0 mln PLN, co stanowiło 73,6% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów (378,7 mln PLN), zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań z tytułu kredytów (149,6 mln PLN), zaliczek deweloperskich na poczet sprzedaży mieszkań (63,9 mln), rezerw krótkoterminowych (54,0 mln PLN) oraz zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań (47,2 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 2018 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 została dokonana za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Działalność operacyjna		
Przychody z najmu	160,0	149,7
Koszty utrzymania nieruchomości	(75,4)	(68,5)
Wynik z najmu	84,6	81,2
Przychody z działalności deweloperskiej	0,6	0,7
Koszty działalności deweloperskiej	(0,5)	(0,6)
Wynik na działalności deweloperskiej	0,1	0,1
Przychody z pozostałej działalności	8,4	8,2
Koszty pozostałej działalności	(7,1)	(6,8)
Wynik z pozostałej działalności	1,3	1,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(32,3)	(31,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13,7	(18,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,6
Pozostałe przychody	8,8	9,1
Pozostałe koszty	(11,0)	(5,9)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65,2	36,5
Przychody finansowe	2,8	6,6
Koszty finansowe	(16,8)	(15,1)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(14,0)	(8,5)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	7,2	5,5
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	58,4	33,5
Podatek dochodowy	(10,6)	(2,1)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47,8	31,4
Zysk (strata) netto	47,8	31,4
Pozostałe całkowite dochody:		
Instrumenty zabezpieczające	(0,3)	0,0
Pozostałe całkowite dochody	(0,3)	0,0
Całkowite dochody ogółem	47,5	31,4

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku zysk netto w kwocie 47,8 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku wyższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym, głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu wolnej powierzchni. Grupa zanotowała wyniki z działalności deweloperskiej i działalności pozostałej w wysokości zbliżonej do wyników za 2017 rok.

Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne netto wyniosły -2,2 mln PLN, głównie w wyniku utworzenia rezerw na odszkodowania w działalności deweloperskiej (-3,9 mln PLN), aktualizacji wartości należności netto (-2,7 mln PLN), zmiany statusu prawnego nieruchomości (2,2 mln PLN), bezumownego korzystania z nieruchomości (1,5 mln PLN) oraz aktualizacji wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (0,3 mln PLN).

Strata z działalności finansowej zwiększyła się o 5,5 mln PLN w porównaniu do 2017 roku, głównie w efekcie ujemnej wyceny instrumentów finansowych.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku.

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

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 2018 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 34,7 mln PLN w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 47,8 mln PLN oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,7 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:

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82,5	70,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56,7)	10,1
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(15,6)	(52,4)

W 2018 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 82,5 mln PLN, które wynikały z: wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 54,3 mln PLN, wypracowania 21,7 mln PLN dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, zwiększenia o 15,4 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych, zapłaty 8,9 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2018 roku w kwocie 56,7 mln PLN są efektem: wpływów ze zbycia nieruchomości w kwocie 19,8 mln PLN, wpływu z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,5 mln PLN, poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne w kwocie 48,0 mln PLN, udzielenia pożyczki jednostce współzależnej w kwocie 29,0 mln PLN,

Grupa wygenerowała w 2018 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 15,6 mln PLN w wyniku wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,7 mln PLN, spłaty zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i leasingu floty samochodowej w kwocie 45,2 mln PLN, zaciągnięcia kredytu w wysokości 42,3 mln PLN.

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

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

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 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 skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Rada Nadzorcza, po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem jednostki dominującej,

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w ww. zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 71 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym..

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Grupy Kapitałowej.

Zdaniem biegłego rewidenta, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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.:

<i>Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka</i>
<i>Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Wenanty Plichta</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal</i>