

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. 2012 r. do 31.12.2012 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. dokonają oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2012 rok w zakresie ich zgodności z księgowymi 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 dokonają oceny Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. składającego się z:

- Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych objaśnień;

Rada Nadzorcza, zapoznając się z treścią Opinii i raportu z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, przeprowadzonego przez Spółkę pod firmą: 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 2012 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sum bilansów w wysokości 2 297,6 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu
1.	Aktywa trwałe	1 980,9	2 223,0
2.	Aktywa obrotowe	291,6	308,8
3.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25,1	9,2
I.	Razem aktywa	2 297,6	2 541,0
1.	Kapitał własny	1 885,7	2 069,3
2.	Zobowiązania długoterminowe	328,1	362,5
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	83,8	109,2
II.	Razem pasywa	2 297,6	2 541,0

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2012 r. stanowią 86,2% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym Spółka zmniejszyła wartość swojego majątku głównie z powodu dokonania odpisu aktualizującego wartość nieruchomości.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2012 r. wyniósł 291,6 mln PLN i dotyczy głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (173,9 mln PLN) oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską (84,3 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitał własny na koniec okresu sprawozdawczego wynosił 1 885,7 mln PLN, co stanowi 82,1% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczy głównie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (259,9 mln PLN).

W analizowanym okresie Grupa nie rozporządza skądinąd 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 2012 roku.

Prawidłowo 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

Przychody z najmu	140,0
Koszty utrzymania nieruchomości	(70,5)
Wynik z najmu	69,5
Przychody z działalności deweloperskiej	43,3
Koszty działalności deweloperskiej	(44,0)
Wynik na działalności deweloperskiej	(0,7)
Przychody z pozostałej działalności	4,4
Koszty pozostałej działalności	(7,1)
Wynik z pozostałej działalności	(2,7)
Koszty administracyjne	(54,6)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(222,1)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7
Pozostałe przychody	7,0
Pozostałe koszty	(29,6)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(232,5)
Przychody finansowe	9,3
Koszty finansowe	(7,5)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	1,8
Udziały w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,1
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(230,6)
Podatek dochodowy	42,8
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(187,8)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	2,0
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(185,8)
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	2,2
Całkowite dochody ogółem	(183,6)

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku stratę netto w kwocie 183,6 mln PLN. Wynika ona głównie z utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 222,1 mln PLN. Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku 11,5 mln PLN wyniku z podstawowej działalności operacyjnej z uwzględnieniem kosztów administracyjnych. Na wypracowanie przez Grupę dodatniego wyniku z podstawowej działalności operacyjnej z uwzględnieniem kosztów administracyjnych w istotny sposób wpłynęło zwikszenie zakresu outsourcingu funkcji utrzymania nieruchomości w podstawowym segmencie najem. W porównaniu z rokiem 2011 wynik brutto na sprzedaży w segmencie najem zwiększył się o blisko 18 mln PLN. Jednocześnie Grupa zmniejszyła poziom kosztów administracyjnych w porównaniu z rokiem ubiegłym przy jednoczesnym ponoszeniu znacznych kosztów z wprowadzeniem spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

3) Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczymi Finansowymi. 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 2012 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 183,6 mln PLN natomiast sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 152,3 mln PLN.

4) Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
1.	Działalność operacyjna	(24,8)
2.	Działalność inwestycyjna	21,7
3.	Działalność finansowa	(0,9)
4.	Razem przepływy pieniężne	(4,0)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 24,8 mln PLN. Słone w dużej mierze wynikiem zapłaty kosztów restrukturyzacji grupy i kosztów oferty publicznej, wypłat odpraw dla zwalnianych pracowników, wzrostem kapitału obrotowego w działalności deweloperskiej głównie w wyniku zmniejszenia poziomu zaliczek przy jednoczesnym wzroście poziomu zapasów deweloperskich.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 21,7 mln PLN. Słone efektem wydatków w związku z nakładami na nieruchomości inwestycyjne zniwelowane wpływami ze: zbycia nieruchomości inwestycyjnych, zbycia statku w związku z zaniechaniem przez Grupę portów dalekomorskich, zbycia jednostek uczestnictwa TFI, z odsetek od lokat.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 0,9 mln PLN. Wypływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły spłaty zobowiązań związanych z obsługą floty samochodowej.

W roku 2012 rodki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o 24,6 mln PLN.

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zawierają niezbędny zakres wiadomości 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 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku;

- b. sporządzone zostały 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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, ekonomiczną i finansową Grupy Kapitałowej. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok obrotowy 2012 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 wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

Przewodniczący Rady	Józef Banach
Sekretarz Rady	Izabela Felczak - Poturnicka
Członek Rady	Grzegorz Gajewski
Członek Rady	Mateusz Matejewski
Członek Rady	Marcin Marczuk
Członek Rady	Paweł Wroński