

**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 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 2019 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, przeprowadzonego przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 2019 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 319,1 mln PLN.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Aktywa trwałe	2 240,0	1 972,9
Aktywa obrotowe	73,7	3,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5,4	0,0
<b>Razem aktywa</b>	<b>2 319,1</b>	<b>1 976,3</b>
Kapitał własny	2 148,6	1 938,0
Zobowiązania długoterminowe	161,4	1,4
Zobowiązania krótkoterminowe	9,1	36,9
<b>Razem pasywa</b>	<b>2 319,1</b>	<b>1 976,3</b>

Aktywa trwałe (łącznie z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 5,4 mln PLN) na dzień 31 grudnia 2019 roku stanowiły 96,8% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w efekcie wzrostu wartości udziałów w jednostkach zależnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 73,7 mln PLN i dotyczył głównie krótkoterminowych aktywów finansowych (37,1 mln PLN) oraz stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (34,0 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 148,6 mln PLN, co stanowiło 92,6% ogółu pasywów Spółki. Wzrost zobowiązań długoterminowych o 160,0 mln PLN dotyczył emisji obligacji.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	39,0	38,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(30,5)	(30,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	46,6	22,4
Dywidendy	0,0	1,2
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>55,1</b>	<b>31,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,5)	(5,4)
Pozostałe przychody	2,0	1,4
Pozostałe koszty	(0,9)	(2,6)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>45,7</b>	<b>24,5</b>
Przychody finansowe	10,5	10,3
Koszty finansowe	(4,8)	(0,5)
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>5,7</b>	<b>9,8</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>51,4</b>	<b>34,3</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(2,6)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>49,9</b>	<b>31,7</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>49,9</b>	<b>31,7</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 39,0 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 30,5 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 10,5 mln PLN i koszty finansowe w kwocie 4,8 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2019, jak i 2018 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2019 wyniosła ona 46,6 mln PLN, w porównaniu do 22,4 mln PLN w roku 2018.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 210,6 mln PLN w efekcie emisji akcji o wartości emisyjnej 179,9 mln PLN oraz wypracowanego zysku netto w kwocie 49,9 mln PLN, pomniejszonego o wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,2 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 2019	31 grudnia 2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(0,9)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(75,1)	(17,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	107,6	16,2

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku były ujemne i ukształtowały się na poziomie -0,9 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były ujemne i ukształtowały się na poziomie -75,1 mln PLN. W badanym okresie nastąpiły spłaty: obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne (44,4 mln PLN), pożyczek przez jednostki zależne (45,2 mln PLN), odsetek od obligacji i pożyczek (2,5 mln PLN), skompensowane udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym i współzależnym (105,4 mln PLN), nabyciem akcji i udziałów w spółkach zależnych oraz dokonanych dopłat do kapitału w spółkach zależnych (61,3 mln PLN) oraz nabyciem rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (0,5 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2019 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 107,6 mln PLN. Dokonano wypłaty dywidendy w kwocie 19,2 mln PLN, wyemitowano obligacje korporacyjne w kwocie 160,0 mln PLN, dokonano spłaty kredytu i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w łącznej wysokości 29,5 mln PLN oraz spłacono odsetki od kredytów i obligacji w kwocie 3,7 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 2019 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 PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z mającymi zastosowanie MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami), ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami), MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

## **2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 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 i 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 i okresowych. 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 wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Powyższe sprawozdania były również przedmiotem weryfikacji, analizy i oceny Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki, który zarekomendował Radzie Nadzorczej wydanie pozytywnej oceny.

Komitet Audytu realizując ustawowe obowiązki określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, nadzorował proces sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym realizował zadania mające na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej.

W ramach procesu związanego z badaniem sprawozdań finansowych Komitet Audytu regularnie spotykał się z przedstawicielami firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej PHN monitorując i omawiając przebieg procesów audytowych. Ponadto Komitet Audytu zapoznał się z przedstawionymi przez firmę audytorską sprawozdaniami z badania sprawozdań finansowych oraz sprawozdaniem dodatkowym za rok obrotowy 2019 przygotowanym dla Komitetu Audytu oraz kierownictwa Spółki, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, a także Ustawy o biegłych rewidentach z dnia 11 maja 2017 roku.

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

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok 2019 w kwocie 49.852.593,55 PLN poprzez przeznaczenie:

- a) kwoty 27.582.467,26 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,54 PLN na 1 akcję,
- b) kwoty 22.270.126,29 PLN na kapitał zapasowy Spółki.

Sposób podziału zysku netto za rok obrotowy 2019 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* .....

*Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Grażyna Cieurzyńska* .....

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

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

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

*Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski* .....

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

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