

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 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 733,2 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Aktywa trwałe	2 428,9	2 240,0
Aktywa obrotowe	304,3	73,7
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,0	5,4
Razem aktywa	2 733,2	2 319,1
Kapitał własny	2 129,1	2 148,6
Zobowiązania długoterminowe *	572,9	154,7
Zobowiązania krótkoterminowe *	31,2	15,8
Razem pasywa	2 733,2	2 319,1

* zmiana prezentacji klasyfikacji zobowiązań długo- i krótkoterminowych (dla celów porównawczych dotyczy także danych za 2019 rok; w sprawozdaniu za 2019 rok zobowiązania długoterminowe zostały zaprezentowane w kwocie 161,4 mln PLN, a krótkoterminowe 9,1 mln PLN)

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowiły 88,9% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku trwałego Spółki zwiększyła się głównie w efekcie wzrostu wartości udziałów w jednostkach zależnych o kwotę 49,4 mln PLN oraz z tytułu wzrostu udzielonych pożyczek długoterminowych o 209,9 mln PLN.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 304,3 mln PLN i dotyczył głównie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (266,9 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 129,1 mln PLN, co stanowiło 77,9% ogółu pasywów Spółki. Wzrost zobowiązań długoterminowych o 418,2 mln PLN dotyczył wzrostu zobowiązań o kwotę 317,3 mln PLN z tytułu 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 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

	Rok zakończony		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	39,3	39,0	38,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(35,7)	(30,5)	(30,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	17,6	46,6	22,4
Dywidendy		0,0	1,2
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	21,2	55,1	31,1
Koszty administracyjne i sprzedaży	(10,1)	(10,5)	(5,4)
Pozostałe przychody	0,1	2,0	1,4
Pozostałe koszty	(9,0)	(0,9)	(2,6)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2,2	45,7	24,5
Przychody finansowe	10,8	10,5	10,3
Koszty finansowe	(5,3)	(4,8)	(0,5)
Zysk netto z działalności finansowej	5,5	5,7	9,8
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7,7	51,4	34,3
Podatek dochodowy	0,4	(1,5)	(2,6)
Zysk (strata) netto	8,1	49,9	31,7
Pozostałe całkowite dochody			
Całkowite dochody ogółem	8,1	49,9	31,7

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 39,3 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 35,7 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 10,1 mln PLN oraz koszty finansowe w kwocie 5,3 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2020, jak i 2019 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2020 wyniosła ona 17,6 mln PLN, w porównaniu do 46,6 mln PLN w roku 2019.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2020 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 2020 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 19,5 mln PLN w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 8,1 mln PLN, pomniejszonego o wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 27,6 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 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,9)	(0,9)	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(149,7)	(75,1)	(17,0)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	389,5	107,6	16,2

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku były ujemne i ukształtowały się na poziomie - 6,9 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były ujemne i ukształtowały się na poziomie -149,7 mln PLN. W badanym okresie nastąpiły spłaty: obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne oraz pożyczek zaciągniętych przez jednostki zależne (127,7 mln PLN), odsetek od obligacji i pożyczek (6,5 mln PLN), skompensowane udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym i współzależnym (256,9 mln PLN), nabyciem akcji i udziałów w spółkach zależnych oraz dokonanych dopłat do kapitału w spółkach zależnych (26,4 mln PLN) oraz nabyciem rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (0,6 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2020 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 389,5 mln PLN. Dokonano wypłaty dywidendy w kwocie 27,6 mln PLN, wyemitowano obligacje korporacyjne w kwocie 325,0 mln PLN, dokonano spłaty kredytu i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w łącznej wysokości 0,4 mln PLN oraz spłacono odsetki od kredytów i obligacji w kwocie 5,5 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 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 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 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:

- 1) przeniesienia z kapitału zapasowego utworzonego z zysku z lat ubiegłych kwoty 9 889 478,98 PLN w celu powiększenia zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. i przeznaczenia jej na wypłatę dywidendy,
- 2) podziału zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku w kwocie 8 027 824,27 PLN, powiększonego o kwotę, o której mowa powyżej do kwoty 17 917 303,25 PLN poprzez przeznaczenie go na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,35 PLN na 1 akcję.

Zarząd, wnosząc o przeznaczeniu kwoty z kapitału zapasowego utworzonego z zysku lat ubiegłych na powiększenie zysku za rok 2020, kierował się poziomem wypłaconych dywidend w latach poprzednich, a także zadeklarowanym w strategii Spółki zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy. Jednocześnie wziął pod uwagę obecną sytuację finansową i planowane przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A., z uwzględnieniem w szczególności przewidywanych planów 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 Ciurzyńska

Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek

Członek Rady Nadzorczej Pan Paweł Majewski

Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora

Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski

Członek Rady Nadzorczej Pan Przemysław Stępak

Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak

Członek Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Turkowski