

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 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 2021 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, składającego się z:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, przeprowadzonego przez Ernst&Young Audyt Polska 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 2021 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 780,5 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Aktywa trwałe	2 750,6	2 426,2
Aktywa obrotowe	29,9	302,8
Razem aktywa	2 780,5	2 729,0
Kapitał własny	2 186,3	2 129,1
Zobowiązania długoterminowe	558,7	573,2
Zobowiązania krótkoterminowe	35,5	26,7
Razem pasywa	2 780,5	2 729,0

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2021 roku stanowiły 98,9% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku trwałego Spółki zwiększyła się głównie w efekcie wzrostu wartości udziałów w jednostkach zależnych o kwotę 72,6 mln PLN (nabycie udziałów oraz zmiana wartości odpisu aktualizującego) oraz wzrostu pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o 243,1 mln PLN głównie w następstwie wzrostu wartości udzielonych pożyczek.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniósł 29,9 mln PLN i dotyczył głównie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 14,1 mln PLN oraz krótkoterminowych aktywów finansowych w kwocie 12,5 mln.

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 186,3 mln PLN, co stanowiło 78,6% ogółu pasywów Spółki. Nieznaczny spadek zobowiązań długoterminowych przy jednoczesnym wzroście wartości zobowiązań krótkoterminowych wynika przede wszystkim ze zmiany struktury wiekowej zobowiązań z tytułu emisji obligacji, co oznacza zmianę klasyfikacji odpowiedniej części z długoterminowej na krótkoterminową, czyli do uregulowania w trakcie 12 miesięcy od daty bilansowej.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	39,4	39,3
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(39,7)	(35,7)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	64,9	17,6
Dywidendy	48,3	0,0
Przychody finansowe	16,9	10,8
Koszty finansowe	(52,2)	(5,3)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(6,0)	0,0
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	71,6	26,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,3)	(10,1)
Pozostałe przychody	1,5	0,1
Pozostałe koszty	(0,8)	(9,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63,0	7,7
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	63,0	7,7
Podatek dochodowy	9,7	0,4
Zysk (strata) netto	72,7	8,1
Pozostałe całkowite dochody	0,4	0,0
Całkowite dochody ogółem	73,1	8,1

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 39,4 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 39,7 mln PLN, koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 9,3 mln PLN oraz koszty finansowe netto w kwocie 35,3 mln PLN (nadwyżka kosztów nad przychodami finansowymi). Głównym powodem ich wzrostu była wycena pożyczek do wartości godziwej. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki miało otrzymanie dywidend ze spółek zależnych w kwocie 48,3 mln PLN oraz zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych, w kwocie 64,9 mln PLN (rozwiązanie odpisu aktualizującego).

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 57,2 mln PLN przede wszystkim w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 72,7 mln PLN, pomniejszonego o wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 17,9 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 2021	31 grudnia 2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,1)	(6,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(254,0)	(149,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7,3	389,5

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku były ujemne i ukształtowały się na poziomie (6,1) mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej były ujemne i ukształtowały się na poziomie (254,0) mln PLN. W badanym okresie nastąpiły wpływy z tytułu spłaty: obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne oraz pożyczek zaciągniętych przez jednostki zależne w kwocie 133,9 mln PLN, odsetek od obligacji i pożyczek w kwocie 1,8 mln PLN), skompensowane wpływami z tytułu udzielenia pożyczek jednostkom zależnym i współzależnym na kwotę 383,5 mln PLN, nabyciem akcji i udziałów w spółkach zależnych oraz dokonanych dopłat do kapitału w spółkach zależnych w kwocie 5,8 mln PLN oraz nabyciem rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych 0,4 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2021 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 7,3 mln PLN. Zaciągnięto kredyty w kwocie 44,3 mln PLN. Dokonano wypłaty dywidendy w kwocie 17,9 mln PLN, spłacono kredyty i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w łącznej wysokości 4,3 mln PLN oraz spłacono odsetki od kredytów i obligacji w kwocie 14,8 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 2021 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 Ernst&Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku, oraz jej wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 do dnia 31 grudnia 2021 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 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”),

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 stwierdził na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, że sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz par. 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”).
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto biegły rewident oświadczył, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za ww. okres i wnioskuje 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 2021 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 wnioski Zarządu w sprawie:

podziału zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku w kwocie 72 675 254,35 PLN, poprzez przeznaczenie:

- a) kwoty 18 438 232,68 PLN zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 0,36 PLN na 1 akcję,
- b) kwoty 54 237 021,67 PLN zysku na kapitał zapasowy.

Zarząd Spółki przy podejmowaniu decyzji dotyczącej przeznaczenia zysku za 2021 r., kierował się sytuacją makroekonomiczną oraz 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.:

<i>Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka</i>
<i>Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Grażyna Ciurzyńska</i>
<i>Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Paweł Majewski</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Przemysław Stępak</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Turkowski</i>