

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

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- ✓ Skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, przeprowadzonego przez Spółkę PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 2019 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 3 784,1 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa trwałe	3 121,2	2 497,1
Aktywa obrotowe	646,9	286,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16,0	0,0
Razem aktywa	3 784,1	2 783,5
Kapitał własny	2 282,5	2 048,0
Zobowiązania długoterminowe	874,6	420,0
Zobowiązania krótkoterminowe	627,0	315,5
Razem pasywa	3 784,1	2 783,5

Aktywa trwałe (łącznie z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2019 roku stanowiły 82,9% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu o 624,1 mln PLN, głównie w wyniku zmian stanu nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 646,9 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych (283,4 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (247,6 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (81,0 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 282,5 mln PLN, co stanowiło 60,3% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji (524,0 mln PLN) oraz zobowiązań z tytułu leasingu (264,9 mln PLN), zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zaliczek deweloperskich na poczet sprzedaży mieszkań (211,4 mln PLN), zobowiązań z tytułu kredytów (182,4 mln PLN), zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań (152,1 mln PLN) oraz rezerw krótkoterminowych (62,5 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 2019 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Działalność operacyjna		
Przychody z najmu	171,9	160,0
Koszty utrzymania nieruchomości	(73,8)	(75,4)
Wynik z najmu	98,1	84,6
Przychody z działalności deweloperskiej	22,3	0,6
Koszty działalności deweloperskiej	(18,0)	(0,5)
Wynik na działalności deweloperskiej	4,3	0,1
Przychody z działalności budowlanej	5,3	0,0
Koszty działalności budowlanej	(4,9)	0,0
Wynik na działalności budowlanej	0,4	0,0
Przychody z pozostałej działalności	9,6	8,4
Koszty pozostałej działalności	(9,4)	(7,1)
Wynik z pozostałej działalności	0,2	1,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(39,2)	(32,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	57,4	13,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,3	0,0
Pozostałe przychody	19,2	8,8
Pozostałe koszty	(23,3)	(11,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	117,4	65,2
Przychody finansowe	8,1	2,8
Koszty finansowe	(32,6)	(16,8)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(24,5)	(14,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	4,0	7,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	96,9	58,4
Podatek dochodowy	(27,9)	(10,6)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	69,0	47,8
Zysk (strata) netto	69,0	47,8
Pozostałe całkowite dochody:		
Instrumenty zabezpieczające	0,1	(0,3)
Pozostałe całkowite dochody	0,1	(0,3)
Całkowite dochody ogółem	69,1	47,5

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku zysk netto w kwocie 69,0 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku wyższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym, głównie w wyniku ujęcia kosztów użytkowania wieczystego gruntów w kosztach finansowych zgodnie z MSSF 16 oraz w wyniku nabycia nieruchomości Wilanów Office Park.

Grupa w 2019 r. zanotowała wyższy wynik z działalności deweloperskiej niż w 2018 r. z uwagi na przekazanie nabywcom części mieszkań w inwestycji Vis a Vis Wola I.

W 2019 r. miało miejsce nabycie spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A., na skutek czego w działalności Grupy został wyodrębniony segment działalność budowlana. W 2019 r. Grupa odnotowała zysk z działalności budowlanej w wysokości 0,4 mln PLN.

Grupa w 2019 r. zanotowała niższy wynik z pozostałej działalności głównie w efekcie rozpoczęcia działalności przez marinę jachtową w Gdyni. Projekt w 2019 r. znajdował się w początkowej fazie działalności i nie osiągnął jeszcze progu rentowności.

Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne netto wyniosły -4,1 mln PLN, głównie w wyniku utworzenia rezerw na odszkodowania w działalności deweloperskiej (-5,4 mln PLN), kosztów odszkodowań i kar (-5,4 mln PLN), aktualizacji wartości należności i aktywów niefinansowych netto (-3,6 mln PLN), utworzenia rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości (-3,1 mln PLN), uzyskanych odszkodowań (6,9 mln PLN), uregulowania statusu prawnego nieruchomości (4,3 mln PLN), bezumownego korzystania z nieruchomości (1,6 mln PLN).

Strata z działalności finansowej zwiększyła się o 10,5 mln PLN w porównaniu do 2018 roku, głównie w efekcie ujęcia kosztów użytkowania wieczystego gruntów w kosztach finansowych zgodnie z MSSF 16, poniesionych kosztów odsetek od wyemitowanych obligacji oraz wyższych ujemnych różnic kursowych, częściowo skompensowanych ujęciem w przychodach finansowych ujemnej wartości firmy nabytej jednostki zależnej oraz wyższymi przychodami odsetkowymi.

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 2019 do 31 grudnia 2019 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 2019 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 234,5 mln PLN, głównie w efekcie emisji akcji (185,0 mln PLN), wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 69,0 mln PLN oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,2 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 2019	31 grudnia 2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	163,2	82,5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(125,5)	(56,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	131,4	(15,6)

W 2019 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 163,2 mln PLN, które wynikały z: wypracowania zysku brutto w kwocie 96,9 mln PLN, skorygowanego o operacje niepieniężne w kwocie 32,2 mln PLN, wypracowania 43,0 mln PLN dodatknych przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej, zwiększenia o 65,2 mln PLN pozostałych kapitałów obrotowych, zapłaty 9,7 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2019 roku w kwocie 125,5 mln PLN są efektem: nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 179,2 mln PLN, nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 5,5 mln PLN, udzielenia pożyczki spółce JV w kwocie 3,6 mln PLN, sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 36,3 mln PLN, wpływu netto środków pieniężnych w nabytych

i sprzedanych jednostkach zależnych w kwocie 16,0 mln PLN, spłaty pożyczki od jednostki powiązanej w kwocie 7,9 mln PLN, wpływów z odsetek od depozytów bankowych w kwocie 1,3 mln PLN, wpływów ze zbycia udziałów w jednostce zależnej w kwocie 1,3 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 2019 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 131,4 mln PLN w wyniku pozyskania środków z emisji obligacji w wysokości 160,0 mln PLN, zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości inwestycyjnych (75,7 mln PLN), skompensowanych spłatą zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, leasingu i odsetek od obligacji (83,8 mln PLN), wypłatą dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,2 mln PLN oraz wydatkami związanymi z nabyciem jednostki zależnej (1,3 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 2019 do 31 grudnia 2019 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 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 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 PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy 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,
- b. 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 Jednostki Dominującej,

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w ww. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i 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 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 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.

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 Wenanty Plichta</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak</i>
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal</i>