

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

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku;
- ✓ Skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 4 152,6 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Aktywa trwałe	3 400,8	3 121,2
Aktywa obrotowe	743,9	646,9
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7,9	16,0
Razem aktywa	4 152,6	3 784,1
Kapitał własny	2 299,1	2 282,5
Zobowiązania długoterminowe *	1 486,4	867,9
Zobowiązania krótkoterminowe	367,1	633,7
Razem pasywa	4 152,6	3 784,1

* 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 874,6 mln PLN, a krótkoterminowe 627,0 mln PLN)

Aktywa trwałe (łącznie z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowiły 81,9% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu o 279,6 mln PLN, głównie w wyniku zmian stanu nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 743,9 PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych (553,3 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (99,1 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (89,6 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 299,1 mln PLN, co stanowiło 55,4% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji (1 086,0 mln PLN) oraz zobowiązań z tytułu leasingu (265,5 mln PLN), zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim

zaliczek deweloperskich na poczet sprzedaży mieszkań (79,8 mln PLN), zobowiązań z tytułu kredytów (45,1 mln PLN), zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań (164,3 mln PLN) oraz rezerw krótkoterminowych (56,3 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 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	188,9	171,9	160,0
Koszty utrzymania nieruchomości	(83,5)	(73,8)	(75,4)
Wynik z najmu	105,4	98,1	84,6
Przychody z działalności deweloperskiej	327,7	22,3	0,6
Koszty działalności deweloperskiej	(230,5)	(18,0)	(0,5)
Wynik na działalności deweloperskiej	97,2	4,3	0,1
Przychody z działalności budowlanej	203,8	5,3	0,0
Koszty działalności budowlanej	(192,9)	(4,9)	0,0
Wynik na działalności budowlanej	10,9	0,4	0,0
Przychody z pozostałej działalności	13,3	9,6	8,4
Koszty pozostałej działalności	(23,0)	(9,4)	(7,1)
Wynik z pozostałej działalności	(9,7)	0,2	1,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,2)	(39,2)	(32,3)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(41,6)	57,4	13,7
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7	0,3	0,0
Pozostałe przychody	39,6	19,2	8,8
Pozostałe koszty	(54,5)	(23,3)	(11,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	94,9	117,4	65,2
Przychody finansowe	13,5	8,1	2,8
Koszty finansowe	(35,2)	(32,6)	(16,8)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(21,7)	(24,5)	(14,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	4,4	4,0	7,2
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	77,6	96,9	58,4
Podatek dochodowy	(33,0)	(27,9)	(10,6)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	44,6	69,0	47,8
Zysk (strata) netto	44,6	69,0	47,8
Pozostałe całkowite dochody:			
Instrumenty zabezpieczające	0,2	0,1	(0,3)
Pozostałe całkowite dochody	1,7	0,1	(0,3)
Całkowite dochody ogółem	46,5	69,1	47,5

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku zysk netto w kwocie 44,6 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2020 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 i przejęcia pozostałych udziałów w spółkach PLC 1 sp. z o.o. wraz z PLC Infrastructure sp. z o.o.

Grupa w 2020 r. zanotowała wyższy wynik z działalności deweloperskiej niż w 2019 r. z uwagi na przekazanie nabywcom mieszkań w zrealizowanych inwestycjach: Vis a Vis Wola I, Vis a Vis Wola II oraz Yacht Park.

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 2020 roku (pierwszym pełnym podlegającym konsolidacji wyników segmentu) Grupa odnotowała zysk z działalności budowlanej w wysokości 10,9 mln PLN.

Grupa w 2020 r. zanotowała stratę z pozostałej działalności głównie w efekcie wpływu pandemii covid-19 na działalność ujętą w tym segmencie, tj. marinę jachtową w Gdyni oraz działalność hotelową.

Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne netto wyniosły -14,9 mln PLN, głównie w wyniku dokonania odpisu wartości firmy (-24,4 mln PLN) oraz aktualizacji wartości należności i aktywów niefinansowych netto (-22,7 mln PLN, z czego uznania na kwotę 2,7 mln PLN, a obciążenia 25,4 mln PLN), rozwiązania pozostałych rezerw (19,5 mln PLN), uzyskanych odszkodowań (8,6 mln PLN), zysku na rozliczeniu transakcji nabycia i sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych (7,6 mln PLN), bezumownego korzystania z nieruchomości (0,5 mln PLN).

Strata z działalności finansowej zmniejszyła się o 2,8 mln PLN w porównaniu do 2019 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 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 2020 do 31 grudnia 2020 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 2020 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 16,6 mln PLN, głównie w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 44,6 mln PLN oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 27,6 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 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	213,9	163,2	82,5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(162,9)	(125,5)	(56,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	218,9	131,4	(15,6)

W 2020 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 213,9 mln PLN, które wynikały z: wypracowania zysku brutto w kwocie 77,6 mln PLN, skorygowanego głównie o zwiększenie o 19,9 mln PLN kapitałów obrotowych oraz zapłaty 17,5 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2020 roku w kwocie 162,9 mln PLN są efektem: nabycia i poniesionych wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 160,9 mln PLN, nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 4,2 mln PLN, nabycia udziałów w jednostkach współzależnych za 26,0 mln

PLN, zbycia udziałów w jednostkach współzależnych za 3,3 mln PLN, przejęcia środków pieniężnych w nabytych jednostkach zależnych w kwocie 19,8 mln PLN, spłaty pożyczek od jednostek powiązanych w kwocie 3,5 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 2020 roku dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 218,9 mln PLN w wyniku pozyskania środków z emisji obligacji w wysokości 325,0 mln PLN, zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości inwestycyjnych (21,8 mln PLN), skompensowanych spłatą zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, leasingu i odsetek od obligacji (100,3 mln PLN) oraz wypłatą dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 27,2 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 2020 do 31 grudnia 2020 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 2020 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zwierają 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 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,
- 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz za wskazany okres po raz pierwszy obejmujące, jako odrębną część Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych.

Rada Nadzorcza stwierdza, że ww. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. 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.

Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych uwzględnia ogólne zasady sprawozdawczości wynikające z:

- ✓ Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 roku zmieniającej dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy („Dyrektywa”),
- ✓ Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, znowelizowanej ustawą z dnia 15 grudnia 2016 roku o zmianie ustawy o rachunkowości, która stanowiła implementację do polskiego prawa zapisów Dyrektywy („Ustawa”),
- ✓ Komunikatu Komisji 2017/C 215/01 na temat wytycznych dotyczących sprawozdawczości w zakresie informacji niefinansowych – metodyka sprawozdawczości niefinansowej („Wytyczne KE”),
- ✓ Standardu Informacji Niefinansowych będącego regulacją środowiskową, której opracowanie było koordynowane przez Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych oraz Fundację Standardów Raportowania, która została opublikowana i jest dostępna m.in. na stronie internetowej Ministerstwa Finansów („SIN”)

i w sposób czytelny i rzetelny prezentuje funkcjonowanie Grupy Kapitałowej PHN w obszarze zarządczym, obszarze środowiskowym oraz obszarze społecznym i pracowniczym.

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 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.

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