

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 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 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 2014 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym i przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu niniejsze 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., zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku składającego się ze:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Opinii i raportu z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, przeprowadzonego przez Spółkę PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki za ww. okres.

1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 283,4 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
1.	Aktywa trwałe	1 978,9	1 974,8
2.	Aktywa obrotowe	292,5	465,6
3.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12,0	17,4
I.	Razem aktywa	2 283,4	2 457,8
1.	Kapitał własny	2 000,7	1 992,7
2.	Zobowiązania długoterminowe	98,6	212,8
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	184,1	252,3
II.	Razem pasywa	2 283,4	2 457,8

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2014 roku stanowiły 87% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu głównie w wyniku poniesienia nakładów związanych z budową deweloperskich projektów komercyjnych (53,8 mln PLN) oraz przeniesieniem wybranych nieruchomości do/ z aktywów w związku ze zmianą ich statusu prawnego częściowo skompensowanych przeklasyfikowaniem kilku nieruchomości do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (12,0 mln PLN) w związku z pozyskaniem nabywcy oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych (39,9 mln PLN).

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł 292,5 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (136,4 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (119,1 mln PLN), w tym należności z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (99,0 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 000,7 mln PLN, co stanowiło 88% ogółu pasywów Spółki. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie rezerw z tytułu odroczonego

podatku dochodowego (55,2 mln PLN), natomiast zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (135,1 mln PLN), w tym zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług od transakcji sprzedaży nieruchomości wewnątrz Grupy (86,8 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 2014 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 Spółki została dokonana za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Działalność operacyjna		
Przychody z najmu	120,8	131,2
Koszty utrzymania nieruchomości	(65,3)	(59,1)
Wynik z najmu	55,5	72,1
Przychody z działalności deweloperskiej	45,4	39,5
Koszty działalności deweloperskiej	(34,2)	(29,8)
Wynik na działalności deweloperskiej	11,2	9,7
Przychody z pozostałej działalności	0,3	0,6
Koszty pozostałej działalności	(0,6)	(0,7)
Wynik z pozostałej działalności	(0,3)	(0,1)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(38,5)	(46,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,9)	(32,2)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4	1,2
Pozostałe przychody	45,1	20,5
Pozostałe koszty	(21,0)	(32,0)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12,5	(7,0)
Przychody finansowe	3,1	7,4
Koszty finansowe	(2,6)	(1,2)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	0,5	6,2
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,7	0,6
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	13,7	(0,2)
Podatek dochodowy	94,3	107,4
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	108,0	107,2
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(0,2)	(0,2)
Zysk (strata) netto	107,8	107,0

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku zysk netto w kwocie 107,8 mln PLN. Jest on efektem przede wszystkim rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 97,2 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku niższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym. Jest to głównie efekt nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów oraz wyższych kosztów z tytułu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Grupa zanotowała wyższy wynik z działalności deweloperskiej, który jest głównie efektem zbycia dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Jednocześnie Grupa zmniejszyła poziom kosztów administracyjnych w porównaniu do roku ubiegłego.

Znaczący wpływ na wyniki Grupy miały pozostałe przychody i pozostałe koszty netto (24,1 mln PLN). Jest to głównie efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości oraz rozwiązania części rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości.

- ✓ W 2014 roku w związku z pozyskaniem przez Grupę dokumentacji dotyczącej 3 nieruchomości: Brukselska 7, Brukselska 9 oraz Berneńska 8 dokonano ponownie analizy ich statusu prawnego. W wyniku analizy stwierdzono, że dotychczas nie wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nieruchomości Brukselska 9 oraz Berneńska 8 nie powinny zostać utracone przez Grupę, co pozwala uznać je za składniki aktywów mimo nieuregulowanego statusu prawnego. Jednocześnie stwierdzono, że nieruchomość Brukselska 7 ma sytuację prawną wskazującą, że mogą występować znaczne trudności co do uregulowania jej statusu prawnego, dlatego też nieruchomość ta nie została wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 roku. W związku z tym Grupa ujęła w pozostałych przychodach kwotę 12,8 mln PLN, a pozostałych kosztach kwotę 6,9 mln PLN.
- ✓ Ponadto Grupa rozwiązała część rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości (27,2 mln PLN) w efekcie wyroku sądu, który Grupa otrzymała w ostatnim czasie, a także analizy innych wyroków i kształtującej się linii orzeczniczej, które łącznie wpłynęły na zmianę podejścia co do momentu określania, od którego Grupa jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze oraz co do wartości koniecznych do zwrotu pożytków z nieruchomości. W kwestii określenia momentu, od którego Grupa użytkuje nieruchomość w złej wierze ustalono, iż następuje to z chwilą odmowy nabycia nieruchomości z mocy prawa (w trybie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub wydania ostatecznej decyzji uchylającej tytuł prawny do uprzednio nabytej nieruchomości; w kwestii wartości koniecznych do zwrotu pożytków uznano, iż rezerwa powinna być tworzona w wysokości możliwych do uzyskania pożytków z nieruchomości, a nie jak dotychczas w wysokości rzeczywistych wyników.

Wynik działalności finansowej zmalał (z 6,2 mln PLN do 0,5 mln PLN), co było spowodowane głównie zwiększeniem kosztów z tytułu dyskonta rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości oraz niższymi odsetkami z wolnych środków pieniężnych w efekcie niższych stóp procentowych oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

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 2014 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 8,0 mln PLN w związku z wypracowaniem w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 107,8 mln PLN oraz wypłatą dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 99,8 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:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
1.	Działalność operacyjna	10,6
2.	Działalność inwestycyjna	(6,0)
3.	Działalność finansowa	(86,0)
4.	Razem przepływy pieniężne	(81,4)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 10,6 mln PLN. Są one w dużej mierze wynikiem wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA oraz wypracowaniem dodatnich przepływów pieniężnych z działalności deweloperskiej w wyniku zbycia dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych (Parzniew III i Okrzei).

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie -6,0 mln PLN. Jest to efekt przede wszystkim poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 52,9 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami z odsetek z lokat od depozytów bankowych w wysokości 3,0 mln PLN oraz wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 43,3 mln PLN a także wpływem z dywidendy od jednostki współzależnej w kwocie 0,6 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 86,0 mln PLN. Jest to efekt wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 99,8 mln PLN oraz poniesienia wydatków związanych z obsługą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,5 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami netto z zaciągniętych kredytów w kwocie 14,3 mln PLN.

Podsumowując, w roku 2014 środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o 81,4 mln PLN.

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2014 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 Audytora PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku;
- b. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- c. jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki;

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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. okresie, uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Grupy Kapitałowej. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok obrotowy 2014 oraz jego zgodność w zakresie ujawnionych w nim informacji została potwierdzona przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

Przewodniczący Rady Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Marzena Kusio

Członek Rady Antoni Leonik

Członek Rady Marcin Marczuk

Członek Rady Krzysztof Melnarowicz