

**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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku**

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 27 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 2016 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., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku składającego się ze:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 roku, przeprowadzonego przez Spółkę PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Grupy za ww. okres.

### 1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 681,0 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Aktywa trwałe	2 465,0	2 143,8
Aktywa obrotowe	199,5	312,4
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16,5	57,8
<b>Razem aktywa</b>	<b>2 681,0</b>	<b>2 514,0</b>
Kapitał własny	1 994,1	1 982,7
Zobowiązania długoterminowe	582,6	344,6
Zobowiązania krótkoterminowe	104,3	186,7
<b>Razem pasywa</b>	<b>2 681,0</b>	<b>2 514,0</b>

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2016 roku stanowiły 91,9% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu głównie w wyniku nabycia nieruchomości inwestycyjnej Alchemia II w Gdańsku (258,0 mln PLN).

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 199,5 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (76,2 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (73,4 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (46,8 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 994,1 mln PLN, co stanowiło 74,4% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów (535,6 mln PLN), natomiast zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (32,7 mln PLN) oraz zobowiązań z tytułu kredytów (24,7 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 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Działalność operacyjna</b>		
Przychody z najmu	153,5	127,4
Koszty utrzymania nieruchomości	(76,3)	(67,3)
<b>Wynik z najmu</b>	<b>77,2</b>	<b>60,1</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	13,7	26,6
Koszty działalności deweloperskiej	(13,6)	(17,9)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>	<b>0,1</b>	<b>8,7</b>
Przychody z pozostałej działalności	8,2	5,7
Koszty pozostałej działalności	(6,5)	(4,2)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(31,1)	(38,4)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(13,1)	(90,6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,4	6,8
Pozostałe przychody	19,0	54,5
Pozostałe koszty	(9,2)	(14,7)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>45,0</b>	<b>(12,1)</b>
Przychody finansowe	2,1	2,7
Koszty finansowe	(16,9)	(13,4)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>	<b>(14,8)</b>	<b>(10,7)</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,9	0,6
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>31,1</b>	<b>(22,2)</b>
Podatek dochodowy	(0,3)	72,8
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>30,8</b>	<b>50,6</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(0,1)	0,2
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>30,7</b>	<b>50,8</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>		
Instrumenty zabezpieczające	0,3	(0,2)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>31,0</b>	<b>50,6</b>

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku zysk netto w kwocie 30,7 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku wyższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym. Jest to głównie efekt nabycia pracującej nieruchomości Alchemia II oraz wynajmowania przez pełen rok nieruchomości Andersia Business Centre, Domaniewska Office Hub oraz Foksal City. Grupa zanotowała niższy wynik z działalności deweloperskiej, który jest głównie efektem sprzedaży ostatnich mieszkań zakończonego projektu Parzniew II oraz ujęcia w kosztach kwoty 2,8 mln PLN zwiększenia rezerwy na naprawy gwarancyjne. Jednocześnie koszty administracyjne i sprzedaży były niższe o 7,3 mln PLN niż w roku ubiegłym.

Znaczący wpływ na wyniki Grupy miały pozostałe przychody i pozostałe koszty netto (9,8 mln PLN). Jest to głównie efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości (2,8 mln PLN), rozwiązania części rezerw na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości i bezumowne korzystanie z nich (6,2 mln PLN).

Zmiana statusu prawnego nieruchomości przy ul. Reja 6 jest efektem otrzymania przez Grupę decyzji Wojewody Mazowieckiego stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego (2,8 mln PLN).

Wynik z działalności finansowej zmalał o 4,1 mln PLN głównie w wyniku wyższych kosztów odsetkowych od zaciągniętych kredytów.

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 2016 do 31 grudnia 2016 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 2016 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 11,4 mln PLN w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 30,7 mln PLN, pozostałych całkowitych dochodów w kwocie 0,3 mln PLN, wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,6 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 2016	31 grudnia 2015
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	32,0	46,3
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(281,1)	(136,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	198,8	80,7

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 32,0 mln PLN. Są one głównie wynikiem wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie -281,1mln PLN. Jest to efekt przede wszystkim nabycia nieruchomości Alchemia II i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w łącznej kwocie 283,9 mln PLN, objęcia kontroli nad jednostką współzależną – spółką Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o. (5,2 mln PLN), nabycia udziałów w Polskiej Fundacji Narodowej za kwotę 1,5 mln PLN, nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych za kwotę 0,9 mln PLN częściowo skompensowanych wpływami ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,3 mln PLN, wpływami z tytułu dywidendy od Spółki Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. w kwocie 0,6 mln PLN oraz wpływami z tytułu odsetek od depozytów bankowych w kwocie 0,5 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 198,8 mln PLN. Jest to efekt wpływów z tytułu kredytów bankowych w wysokości 292,4 mln PLN częściowo skompensowanych wypłatą dywidendy w kwocie 19,6 mln PLN, spłatą zobowiązań z tytułu kredytu bankowego w kwocie 73,8 mln PLN, zapłatą 0,1 mln PLN z tytułu odkupu akcji od akcjonariuszy mniejszościowych oraz spłatą zobowiązań finansowych wynikających z leasingu floty samochodowej w kwocie 0,1 mln PLN.

Podsumowując, w roku 2016 środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o 50,3 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 2016 do 31 grudnia 2016 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 2016 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 Audytora PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a. przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa, w tym z wymogami 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 oraz Statutem Spółki,
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 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 wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzania o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

*Przewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak-Poturnicka* .....

*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jarosław Olejniczak* .....

*Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Damian Kocot* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pani Agnieszka Zielińska-Kułaga* .....