

## **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 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 2014 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz oceny wniosku Zarządu w zakresie przeznaczenia zysku netto i przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu niniejsze 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., zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- ✓ 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 Sprawozdania finansowego Spółki 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) Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 034,9 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
1.	Aktywa trwałe	1 906,4	1 855,8
2.	Aktywa obrotowe	128,5	2,2
I.	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 034,9</b>	<b>1 858,0</b>
1.	Kapitał własny	1 914,1	1 841,4
2.	Zobowiązania długoterminowe	0,3	15,5
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	120,5	1,1
II.	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>2 034,9</b>	<b>1 858,0</b>

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2014 roku stanowiły 93,7% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w wyniku odwrócenia dokonanego w ubiegłych latach odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółkach zależnych (92,4 mln PLN) oraz nabycia akcji i udziałów spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (51,7 mln PLN) częściowo skompensowanych wypłatą dywidendy dla akcjonariuszy (99,8 mln PLN).

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł 128,5 mln PLN i dotyczył głównie należności od jednostek powiązanych z tytułu wynagrodzenia należnego za umorzone udziały w spółce PHN 5 Sp. z o.o. (127,4 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 914,1 mln PLN, co stanowiło 94,1% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczył głównie zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych na wypłatę dywidendy i działalność operacyjną.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do 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 sprawozdania finansowego.

## 2) Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Ocena sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki została dokonana za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	5,1	4,8
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(2,6)	(2,8)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	92,4	103,1
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	33,7	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>128,6</b>	<b>105,1</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,3)	(5,9)
Pozostałe przychody	0,0	0,2
Pozostałe koszty	(0,8)	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>123,5</b>	<b>99,4</b>
Koszty finansowe	(3,0)	(0,6)
<b>Strata netto z działalności finansowej</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>120,5</b>	<b>98,8</b>
Podatek dochodowy	0,3	0,2
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>120,8</b>	<b>99,0</b>

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 5,1 mln PLN.

W analizowanym okresie spółka poniosła koszty operacyjne: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 2,6 mln PLN i koszty administracyjne w kwocie 4,3 mln PLN. Na poziom kosztów administracyjnych miały istotny wpływ koszty związane II etapem prywatyzacji spółki.

## 3) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z MSSF. 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 2014 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 72,7 mln PLN w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 120,8 mln PLN oraz emisji akcji w kwocie 51,7 mln PLN częściowo skompensowanych wypłatą dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 99,8 mln PLN.

## 4) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w ramach trzech sfer działalności na koniec okresu sprawozdawczego kształtowało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2014
1.	Działalność operacyjna	(0,8)
2.	Działalność inwestycyjna	0,0
3.	Działalność finansowa	0,8
<b>4.</b>	<b>Razem przepływy pieniężne</b>	<b>(0,0)</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku zamknęły się wynikiem ujemnym i wyniosły (0,8) mln PLN. Wynikają one głównie z wypracowanego przez spółkę ujemnego wyniku z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 0,0 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2014 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 0,8 mln PLN. Wpływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły wpływów z uzyskanych pożyczek od jednostek powiązanych, wypływy natomiast wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

#### **5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**

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

- 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,
- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki,

pozytywnie ocenia 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 Spółki w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki 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 Spółki 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 sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Spółki. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Spółki 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 Spółki za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

#### **3. Opinia Rady Nadzorczej w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wniosek Zarządu w sprawie dokonania podziału zysku netto Spółki za rok zakończony 31.12.2014 r. w kwocie 120 813 141,13 PLN poprzez przeznaczenie:

- a) kwoty 60 664 307,60 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 1,30 PLN na 1 akcję,
- b) Kwoty 60 148 833,53 PLN na kapitał zapasowy.

Zaproponowany przez Zarząd sposób dokonania podziału zysku jest zbieżny z zadeklarowanym w strategii Spółki zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy oraz uwzględnia

obecną sytuację finansową i planowane przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej PHN, w tym w szczególności w odniesieniu do planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

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* .....