

## **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 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 2017 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., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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 2017 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 929,5 mln PLN.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 grudnia 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
Aktywa trwale	1 925,1	1 921,1
Aktywa obrotowe	4,4	4,5
<b>Razem aktywa</b>	<b>1 929,5</b>	<b>1 925,6</b>
Kapitał własny	1 919,4	1 905,6
Zobowiązania długoterminowe	3,5	2,2
Zobowiązania krótkoterminowe	6,6	17,8
<b>Razem pasywa</b>	<b>1 929,5</b>	<b>1 925,6</b>

Aktywa trwale na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiły 99,8% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w efekcie nabycia udziałów w jednostkach zależnych, wzrostu ich wartości oraz dokonanych inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniósł 4,4 mln PLN i dotyczył głównie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (3,2 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 919,4 mln PLN, co stanowiło 99,5% ogółu pasywów Spółki. Spadek zobowiązań o 10 mln PLN dotyczył spłaty zaciągniętego kredytu obrotowego.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	34,2	29,4
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(29,8)	(28,3)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	16,4	8,9
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	1,1	0,0
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>21,9</b>	<b>10,0</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(6,4)	(4,5)
Pozostałe przychody	0,2	0,4
Pozostałe koszty	(0,0)	(0,4)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>15,7</b>	<b>5,5</b>
Przychody finansowe	10,6	11,9
Koszty finansowe	(0,2)	0,0
<b>Zysk netto z działalności finansowej</b>	<b>10,4</b>	<b>11,9</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>26,1</b>	<b>17,4</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25,6</b>	<b>16,5</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>25,6</b>	<b>16,5</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 34,2 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 29,8 mln PLN i koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 6,4 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2017, jak i 2016 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2017 wyniosła ona 16,4 mln PLN, w porównaniu do 8,9 mln PLN w roku 2016.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w opinii z badania sprawozdania finansowego.

### 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 2017 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 13,8 mln PLN głównie w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 25,6 mln PLN pomniejszonej o wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,2 mln PLN.

### 4) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1,2	1,1
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	24,0	5,4
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(22,4)	(9,7)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku zamknęły się wynikiem dodatnim i wyniosły 1,2 mln PLN, osiągając wynik zbliżony do zeszlórocznego.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 24 mln PLN. W badanym okresie nastąpiły spłaty obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne (28,3 mln PLN – WHN S.A.), udzielenie (6,4 mln PLN) i spłaty (9,7 mln PLN) pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współzależnym oraz dopłata do kapitału spółki współzależnej Parzniew Logistics Center 1 w kwocie 5,4 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2017 zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 22,4 mln PLN. Dokonano wypłaty dywidendy w kwocie 12,2 mln PLN oraz spłaty kredytu w wysokości 10,1 mln PLN.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Prawidłowość jego wykonania potwierdzili biegli rewidenci w opinii z badania sprawozdania finansowego.

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

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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 rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 395 z późn. zm.),

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

## **2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 2017 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 o ocenę w sprawie podziału zysku netto w kwocie 25 529 554,57 PLN poprzez przeznaczenie:

- a) kwoty 12 639 961,44 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,27 PLN na 1 akcję,
- b) kwoty 12 889 593,13 PLN na kapitał zapasowy Spółki.

Sposób podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 zaproponowany przez Zarząd Spółki jest zbieżny ze Strategią Grupy Kapitałowej PHN zakładającą, m.in., wzrost wartości aktywów Spółki i wypłatę dywidendy na rzecz akcjonariuszy. Zaproponowany podział zysku uwzględnia obecną sytuację finansową, planowaną realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka* .....

*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Górnicki* .....

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

*Członek Rady Nadzorczej Pan Wenanty Plichta* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora* .....

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