

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 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 2017 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku składającego się ze:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku;
- ✓ Skonsolidowanego 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 Opinii i raportu z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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 Grupy za ww. okres.

1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 2 681,0 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Aktywa trwałe	2 404,5	2 465,0
Aktywa obrotowe	215,0	199,5
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23,4	16,5
Razem aktywa	2 642,9	2 681,0
Kapitał własny	2 013,3	1 994,1
Zobowiązania długoterminowe	529,8	582,6
Zobowiązania krótkoterminowe	99,8	104,3
Razem pasywa	2 642,9	2 681,0

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiły 91,0% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zmniejszeniu o 60,5 mln PLN głównie w wyniku zmian stanu nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniósł 215,0 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (104,1 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (78,8 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (32,0 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 013,3 mln PLN, co stanowiło 76,2% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów (486,4 mln PLN), natomiast zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (34,1 mln PLN) oraz zobowiązań z tytułu kredytów (20,0 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 2017 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Działalność operacyjna		
Przychody z najmu	149,7	153,5
Koszty utrzymania nieruchomości	(68,5)	(76,3)
Wynik z najmu	81,2	77,2
Przychody z działalności deweloperskiej	0,7	13,7
Koszty działalności deweloperskiej	(0,6)	(13,6)
Wynik na działalności deweloperskiej	0,1	0,1
Przychody z pozostałej działalności	8,2	8,2
Koszty pozostałej działalności	(6,8)	(6,5)
Wynik z pozostałej działalności	1,4	1,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(31,4)	(31,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(18,6)	(13,1)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,6	0,4
Pozostałe przychody	9,1	19,0
Pozostałe koszty	(5,9)	(9,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36,5	45,0
Przychody finansowe	6,6	2,1
Koszty finansowe	(15,1)	(16,9)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej	(8,5)	(14,8)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	5,5	0,9
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	33,5	31,1
Podatek dochodowy	(2,1)	(0,3)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	31,4	30,8
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(0,0)	(0,1)
Zysk (strata) netto	31,4	30,7
Pozostałe całkowite dochody:		
Instrumenty zabezpieczające	0,0	0,3
Pozostałe całkowite dochody	0,0	0,3
Całkowite dochody ogółem	31,4	31,0

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku zysk netto w kwocie 31,4 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku wyższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym, głównie w wyniku redukcji kosztów utrzymania nieruchomości. Grupa zanotowała wyniki z działalności deweloperskiej i działalności pozostałej w wysokości zbliżonej do wyników za 2016 rok.

Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne netto wyniosły 3,2 mln PLN głównie w wyniku aktualizacji wartości należności (-0,2 mln PLN), uzyskania odszkodowań (2,7 mln PLN), rozwiązania rezerw na odszkodowania w działalności deweloperskiej (3,0 mln PLN) oraz aktualizacji wartości nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (-1,5 mln PLN).

Strata z działalności finansowej zmniejszyła się o 6,3 mln PLN w porównaniu do 2016 roku głównie w wyniku pozytywnej wyceny instrumentów finansowych.

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 2017 do 31 grudnia 2017 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 2017 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 19,2 mln PLN w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 31,4 mln PLN oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,2 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 2017	31 grudnia 2016
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	70,2	32
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10,1	(281,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	52,4	198,8

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 38,2 mln PLN. Są one głównie wynikiem wypracowania dodatniej skorygowanej EBITDA w kwocie 52,1 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 10,1 mln PLN. Wpływ ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 13 mln PLN podczas gdy dokonano jednocześnie nakładów na nieruchomości inwestycyjne na kwotę 14,9 mln PLN. Wpływ ze zbycia udziałów w jednostce współzależnej Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. wyniósł 23,4 mln PLN. Dokonano dopłaty do kapitału spółki współzależnej Parzniew Logistics Center 1 w kwocie 5,4 mln PLN oraz udzielono pożyczki jednostce współzależnej w kwocie 6,5 mln PLN.

Grupa wygenerowała ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 52,4 mln PLN w wyniku wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 12,2 mln PLN oraz spłat zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i leasingu floty samochodowej w kwocie 40,2 mln PLN netto.

Podsumowując, w roku 2017 środki pieniężne i ich ekwiwalenty zwiększyły się o 27,9 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 2017 do 31 grudnia 2017 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 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 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 rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

b. jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem jednostki dominującej,

pozytywnie ocenia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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 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 2017 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 Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

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