

**Sprawozdanie Rady z oceny Sprawozdania finansowego za okres
od 01.01.2013 r. do 31.12. 2013 r., Sprawozdania Zarządu z
działalności Spółki oraz wniosku Zarządu w zakresie
przeznaczenia zysku netto**

Warszawa, marzec 2014 r.

Wstęp

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 2013 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz oceny wniosku Zarządu w zakresie przeznaczenia zysku netto w całości na wypłatę dywidendy 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. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, składającego się ze:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku;
- Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza, zapoznała się z treścią Opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, przeprowadzonego przez Spółkę pod firmą: Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit 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 2013 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 858,0 mln PLN.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu
1.	Aktywa trwałe	1 855,8	1 719,8
2.	Aktywa obrotowe	2,2	2,9
I.	RAZEM AKTYWA	1 858,0	1 722,7
1.	Kapitał własny	1 841,4	1 709,8
2.	Zobowiązania długoterminowe	15,5	7,4
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	1,1	5,5
II.	RAZEM PASYWA	1 858,0	1 722,7

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2013 r. stanowiły 99,9% ogółu aktywów Spółki, do których głównie należały długoterminowe aktywa finansowe, tj. udziały w spółkach zależnych o wartości 1 855,4 mln PLN. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w wyniku odwrócenia dokonanego w ubiegłych latach odpisu aktualizującego wartość udziałów

w spółkach zależnych (103,1 mln PLN) oraz nabycia akcji i udziałów spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (32,6 mln PLN).

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniósł 2,2 mln PLN i dotyczył głównie należności publicznoprawnych oraz należności z tytułu usług zarządczych.

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 841,4 mln PLN, co stanowiło 99,1% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczył głównie zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek od jednostki powiązanej, tj. Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

W analizowanym okresie Spółka nie rozporządzała składnikami aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50 000 EURO, które wymagałoby zgody Ministra Skarbu Państwa w świetle z art. 5a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
1.	Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	4,8
2.	Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(2,8)
3.	Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	103,1
4.	Koszty administracyjne	(5,9)
5.	Pozostałe przychody	0,2
6.	Zysk z działalności operacyjnej	99,4
7.	Przychody finansowe	0,0
8.	Koszty finansowe	(0,6)
9.	Zysk przed opodatkowaniem	98,8
10.	Podatek dochodowy	0,2
11.	Zysk netto	99,0

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 4,8 mln PLN.

W analizowanym okresie spółka poniosła koszty operacyjne: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 2,8 mln PLN i koszty administracyjne w kwocie 5,9 mln PLN. Na poziom kosztów administracyjnych miały znaczący wpływ koszty związane z wprowadzeniem spółki na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 2013 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 131,6 mln PLN w efekcie wypracowanego zysku netto w kwocie 99,0 mln PLN oraz emisji akcji w kwocie 32,6 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 2012 roku
1.	Działalność operacyjna	(5,4)
2.	Działalność inwestycyjna	(0,1)
3.	Działalność finansowa	5,4
4.	Razem przepływy pieniężne	(0,1)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku zamknęły się wynikiem ujemnym i wyniosły (5,4) mln PLN. Wynikają one głównie z wypracowanego przez spółkę ujemnego wyniku z działalności operacyjnej.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wygenerowała ujemne przepływy pieniężne netto na poziomie (0,1) mln PLN, które wynikały z nabycia udziałów w jednostkach zależnych.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2013 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 5,4 mln PLN. Wpływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły wpływów z uzyskanych pożyczek od jednostki zależnej Warszawski Holding Nieruchomości S.A.

5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zwierają 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 Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit 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 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie 01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. 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 2013 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 wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzania o jego zatwierdzenie.

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

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółki PHN co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2013. Zarząd Spółki wnioskuję o dokonanie podziału zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w kwocie 98 966 630,49 PLN polegającego na przeznaczeniu całego zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy oraz powiększenie kwoty przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy o kwotę przeniesioną z utworzonego zysku lat ubiegłych kapitału zapasowego do wysokości 1 344 471,33 PLN.

Uwzględniając uzasadnienie Zarządu Spółki dotyczące sposobu podziału zysku netto za rok obrotowy 2013, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i nie wnosi uwag do ww. wniosku.

Rada Nadzorcza Spółki **Polski Holding Nieruchomości S.A.**

Przewodniczący Rady Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Marzena Kusio

Członek Rady Antonii Leonik

.....

Członek Rady Marcin Marczuk

.....

Członek Rady Mateusz Matejewski

.....

Członek Rady Krzysztof Melnarowicz

.....