

**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 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 rok 2021 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym i zgodnie z § 28 ust. 1 pkt 3) Statutu Spółki przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku składającego się z:

- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku;
- ✓ Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, przeprowadzonego przez firmę Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie - biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za ww. okres.

##### **1) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 4 317,7 mln PLN.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31 grudnia 2021</b>	<b>31 grudnia 2020*</b>
Aktywa trwałe	3 868,3	3 478,3
Aktywa obrotowe	437,0	692,8
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12,4	7,9
<b>Razem aktywa</b>	<b>4 317,7</b>	4 179,0
Kapitał własny	2 392,2	2 328,1
Zobowiązania długoterminowe	1 442,0	1 489,9
Zobowiązania krótkoterminowe	483,5	361,0
<b>Razem pasywa</b>	<b>4 317,7</b>	4 179,0

\* dane przekształcone, jak opisano w Nocie nr 7 Skonsolidowanego raportu rocznego GK PHN za 2021 rok

Aktywa trwałe (łącznie z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2021 roku stanowiły 89,9% ogółu aktywów Grupy. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych uległa zwiększeniu o 390,0 mln PLN, głównie w wyniku zmian stanu nieruchomości inwestycyjnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniósł 437,0 mln PLN i dotyczył głównie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych (135,3 mln PLN), zapasów związanych z działalnością deweloperską (187,9 mln PLN) oraz należności handlowych i pozostałych aktywów (91,5 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 2 392,2 mln PLN, co stanowiło 55,4% ogółu pasywów Grupy. Zobowiązania długoterminowe dotyczyły głównie zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji (976,4 mln PLN) oraz zobowiązań z tytułu leasingu (307,9 mln PLN), zobowiązania krótkoterminowe dotyczyły przede wszystkim zaliczek deweloperskich na poczet sprzedaży mieszkań (63,3 mln PLN), zobowiązań z tytułu kredytów (224,8 mln PLN), zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań (119,9 mln PLN) oraz rezerw krótkoterminowych (40,2 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 2021 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu przedstawiono poniżej.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020*
<b>Działalność operacyjna</b>		
Przychody z najmu	187,4	188,9
Koszty utrzymania nieruchomości	(74,2)	(74,0)
<b>Wynik z najmu</b>	<b>113,2</b>	<b>114,9</b>
Przychody z działalności deweloperskiej	104,0	327,7
Koszty działalności deweloperskiej	(65,5)	(230,5)
<b>Wynik na działalności deweloperskiej</b>	<b>38,5</b>	<b>97,2</b>
Przychody z działalności budowlanej	172,1	203,8
Koszty działalności budowlanej	(160,3)	(192,9)
<b>Wynik na działalności budowlanej</b>	<b>11,8</b>	<b>10,9</b>
Przychody z pozostałej działalności	17,0	13,3
Koszty pozostałej działalności	(25,8)	(23,0)
<b>Wynik z pozostałej działalności</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(9,7)</b>
Koszty administracyjne i sprzedaży	(55,3)	(53,2)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	62,5	25,8
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5,9	0,7
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	4,7	(14,1)
Pozostałe przychody	27,7	37,5
Pozostałe koszty	(31,6)	(36,7)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>168,6</b>	<b>173,3</b>
Przychody finansowe	4,3	13,5
Koszty finansowe	(37,4)	(82,2)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	0,0	4,4
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej</b>	<b>135,5</b>	<b>109,0</b>
Podatek dochodowy	(61,8)	(38,9)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>73,7</b>	<b>70,1</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>73,7</b>	<b>70,1</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>		
Instrumenty zabezpieczające	6,5	3,5
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zależnych	(1,8)	(1,6)
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>4,7</b>	<b>1,9</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>78,4</b>	<b>72,0</b>

\* dane przekształcone, jak opisano w Nocie nr 7 Skonsolidowanego raportu rocznego GK PHN za 2021 rok

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. osiągnęła w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku zysk netto w kwocie 73,7 mln PLN.

Grupa wypracowała w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku nieznacznie niższy wynik z działalności operacyjnej niż w roku ubiegłym. Było to spowodowane niższym wynikiem z najmu o 1,7 mln PLN, w związku z realizacją niższych przychodów z najmu, rozpoznaniem niższego wyniku z działalności deweloperskiej o 58,7 mln PLN w wyniku przekazania mniejszej ilości lokali mieszkalnych nabywcom, rozpoznaniem przez spółkę PBP - Chemobudowa Kraków S.A. wyższego o 0,9 mln PLN wyniku z działalności budowlanej, mniejszą stratą z pozostałej działalności o 0,9 mln PLN, poniesieniem wyższych o 2,1 mln PLN kosztów administracyjnych i sprzedaży, dodatnią zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 36,7 mln PLN, wyższym o 5,2 mln PLN zyskiem ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych, zrealizowaniem dodatniej zmiany w zyskach/stratach z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych w kwocie 18,8 mln PLN, oraz niższym o 4,7 mln PLN wynikiem z pozostałych przychodów i kosztów.

Grupa w 2021 r. zanotowała niższy wynik z działalności deweloperskiej w porównaniu z rokiem 2020 r. z uwagi na fakt, że przekazanie nabywcom mieszkań w zrealizowanych inwestycjach: Vis a Vis Wola I, Vis a Vis Wola II oraz Yacht Park nastąpiło przede wszystkim w 2020 roku.

W 2020 roku (pierwszym pełnym podlegającym konsolidacji wyników segmentu) Grupa odnotowała zysk z działalności budowlanej w wysokości 10,9 mln PLN, natomiast w roku 2021 odnotowała zysk w wysokości 11,8 mln PLN.

Grupa w 2021 r. zanotowała stratę z pozostałej działalności głównie w efekcie wpływu pandemii covid-19 na działalność ujętą w tym segmencie, tj. marinę jachtową w Gdyni oraz działalność hotelową.

Strata z działalności finansowej zmniejszyła się o 31,2 mln PLN w porównaniu do 2020 roku, głównie w efekcie niższych ujemnych różnic kursowych.

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 2021 do 31 grudnia 2021 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 2021 roku wykazuje zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 64,1 mln PLN, przede wszystkim w efekcie wypracowania w bieżącym okresie zysku netto w kwocie 78,7 mln PLN oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 17,9 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 2021	31 grudnia 2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	26,5	252,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(361,7)	(162,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5,5)	218,9

W 2021 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 26,5 mln PLN, które wynikały z: wypracowania zysku brutto w kwocie 135,5 mln PLN skorygowanego przede wszystkim o operacje niepieniężne takie jak zwiększenie kapitałów obrotowych o kwotę 72,3 mln PLN, zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 62,5 mln PLN oraz mniejsze koszty finansowania o 36,7 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2021 roku w kwocie 361,7 mln PLN są efektem: nabycia i poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 243,5 mln PLN, nabycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 137,7 mln PLN, wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 19,5 mln PLN.

Grupa wygenerowała w 2021 roku ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości 5,5 mln PLN. Nastąpiło to w wyniku zaciągnięcia finansowania zewnętrznego w łącznej kwocie 96,3 mln PLN i dokonanej dopłaty do kapitału w kwocie 3,6 mln PLN oraz wpływów z tytułu spłaty kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji i leasingu finansowego w łącznej kwocie 87,5 mln PLN i wypłaconej dywidendy w kwocie 17,9 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 2021 do 31 grudnia 2021 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 2021 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 biegłego rewidenta Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. 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 2021 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

#### **2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz za wskazany okres obejmujące, jako odrębną część Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej, Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych.

Rada Nadzorcza stwierdza, że ww. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych uwzględnia ogólne zasady sprawozdawczości wynikające z:

- ✓ Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 roku zmieniającej dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy („Dyrektywa”),

- ✓ Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, znowelizowanej ustawą z dnia 15 grudnia 2016 roku o zmianie ustawy o rachunkowości, która stanowiła implementację do polskiego prawa zapisów Dyrektywy („Ustawa”),
- ✓ Komunikatu Komisji 2017/C 215/01 na temat wytycznych dotyczących sprawozdawczości w zakresie informacji niefinansowych – metodyka sprawozdawczości niefinansowej („Wytyczne KE”),
- ✓ Standardu Informacji Niefinansowych będącego regulacją środowiskową, której opracowanie było koordynowane przez Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych oraz Fundację Standardów Raportowania, która została opublikowana i jest dostępna m.in. na stronie internetowej Ministerstwa Finansów („SIN”)

i w sposób czytelny i rzetelny prezentuje funkcjonowanie Grupy Kapitałowej PHN w obszarze zarządczym, obszarze środowiskowym oraz obszarze społecznym i pracowniczym.

Przedmiotowe skonsolidowane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i ekonomiczno – finansową Grupy Kapitałowej.

Biegły rewident stwierdził, na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, że sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz par. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”).
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto biegły rewident oświadczył, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za ww. okres i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Powyższe sprawozdania były również przedmiotem weryfikacji, analizy i oceny Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki, który zarekomendował Radzie Nadzorczej wydanie pozytywnej oceny.

Komitet Audytu realizując ustawowe obowiązki określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, nadzorował proces sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym realizował zadania mające na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej.

W ramach procesu związanego z badaniem sprawozdań finansowych Komitet Audytu regularnie spotykał się z przedstawicielami firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej PHN monitorując i omawiając przebieg procesów audytowych. Ponadto Komitet Audytu zapoznał się z przedstawionymi przez firmę audytorską sprawozdaniami z badania sprawozdań finansowych oraz sprawozdaniem dodatkowym za rok obrotowy 2021 przygotowanym dla Komitetu Audytu oraz kierownictwa Spółki, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, a także Ustawy o biegłych rewidentach z dnia 11 maja 2017 roku.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

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

*Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Grażyna Ciurzyńska* .....

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

*Członek Rady Nadzorczej Pan Paweł Majewski* .....

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

Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski .....

Członek Rady Nadzorczej Pan Przemysław Stępak .....

Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak .....

Członek Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Turkowski .....