

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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 27 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 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, składającego się ze:

- ✓ Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku;
- ✓ Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 2016 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 2016 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 916,6 mln PLN.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Aktywa trwałe	1 921,1	1 905,2
Aktywa obrotowe	4,5	11,4
Razem aktywa	1 925,6	1 916,6
Kapitał własny	1 905,6	1 907,7
Zobowiązania długoterminowe	2,2	1,6
Zobowiązania krótkoterminowe	17,8	7,3
Razem pasywa	1 925,6	1 916,6

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2016 roku stanowiły 99,8% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym wartość majątku Spółki zwiększyła się głównie w efekcie netto wykupu obligacji przez jednostki zależne oraz nabycia udziałów w jednostkach zależnych i wzrostu ich wartości.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 4,5 mln PLN i dotyczył głównie należności od jednostek powiązanych z tytułu świadczenia usług zarządczych (3,2 mln PLN).

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 905,6 mln PLN, co stanowiło 99,0% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczył głównie zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu obrotowego na finansowanie bieżącej działalności spółek z Grupy w kwocie 10,0 mln PLN, zobowiązań handlowych oraz rezerw.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	29,4	27,0
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	(28,3)	(24,2)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	8,9	41,3
Wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych	0,0	1,5
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	10,0	45,6
Przychody z najmu	0,0	0,3
Koszty utrzymania nieruchomości	0,0	0,0
Wynik z najmu	0,0	0,3
Koszty administracyjne i sprzedaży	(4,5)	(5,5)
Pozostałe przychody	0,4	0,0
Pozostałe koszty	(0,4)	(0,8)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5,5	39,6
Przychody finansowe	11,9	10,3
Koszty finansowe	0,0	(0,3)
Zysk netto z działalności finansowej	11,9	10,0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17,4	49,6
Podatek dochodowy	(0,9)	(1,1)
Zysk (strata) netto	16,5	48,5
Pozostałe całkowite dochody		
Całkowite dochody ogółem	16,5	48,5

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 29,4 mln PLN.

W analizowanym okresie Spółka poniosła głównie następujące koszty: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 28,3 mln PLN i koszty administracyjne i sprzedaży w kwocie 4,5 mln PLN. Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki zarówno w roku obrotowym 2016, jak i 2015 miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych. W roku 2016 wyniosła ona 8,9 mln PLN, w porównaniu do 41,3 mln PLN w roku 2015.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z całkowitych dochodów sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 2,1 mln PLN w efekcie wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 19,6 mln PLN częściowo skompensowanej wypracowaniem zysku netto w kwocie 16,5 mln PLN oraz emisją akcji w kwocie 1,0 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 2016	31 grudnia 2015
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1,1	(4,2)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5,4	188,1
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9,7)	(180,5)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku zamknęły się wynikiem dodatnim i wyniosły 1,1 mln PLN. Wynikały one głównie ze zwrotu zaliczki w kwocie 3,2 mln PLN na zakup nieruchomości.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 5,4 mln PLN. Wynikały one głównie ze spłaty obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne (69,8 mln PLN) skompensowanych częściowo nabyciem obligacji jednostek zależnych (31,1 mln PLN), udzieleniem pożyczek (13,6 mln PLN), nabyciem udziałów w jednostce zależnej Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o. (15,0 mln PLN) oraz dopłatą do kapitału w jednostce zależnej PHN SPV 12 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (4,5 mln PLN).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2016 zamknęły się wynikiem ujemnym w kwocie 9,7 mln PLN. Wypływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły głównie wypłaty dywidendy (19,6 mln PLN) i zostały częściowo skompensowane wpływami z kredytu bankowego (10,0 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 2016 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 2016 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:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi spółkę przepisami prawa, w tym z wymogami 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 oraz Statutem Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 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 przeznaczenia zysku netto:

- a) w kwocie 12 164 367,80 PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,26 PLN na 1 akcję
- b) w kwocie 4 315 695,81 PLN na kapitał zapasowy Spółki.

Sposób podziału zysku netto za rok obrotowy 2016 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 Pani Izabela Felczak-Poturnicka

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jarosław Olejniczak

Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek

Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke

Członek Rady Nadzorczej Pan Damian Kocot

Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal

Członek Rady Nadzorczej Pani Agnieszka Zielińska-Kułaga