

**Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej
Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.
w roku obrotowym 2013.**

Warszawa, marzec 2014 r.

Wstęp

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej PHN, Spółka) działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień ust. 1 pkt 1) rozdziału III Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW niniejszym przekłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w roku zakończonym 2013.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje opis działalności i funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz jej komitetu w roku obrotowym 2013, a także zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich obszarach jej działalności, w oparciu o:

- Kodeks Spółek Handlowych,
- Statut Spółki zawarty w formie Aktu Notarialnego sporządzonego w dniu 24.05.2012 r. (Rep. A nr 7541/2012) wraz z późniejszymi zmianami,
- Regulamin Rady Nadzorczej (przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11.10.2012 r. Nr 41/10/2012).

1) Informacje o kadencji Rady i kolejnym roku działalności w kadencji

Kadencja Rady Nadzorczej Spółki jest kadencją wspólną i trwa trzy lata. Rok 2013 był trzecim rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą w pierwszej kadencji.

2) Skład osobowy Rady, pełnione funkcje w Radzie, zmiany w składzie Rady w trakcie roku obrotowego

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. skład osobowy Rady Nadzorczej podlegał następującym zmianom:

Od dnia 01.01.2013 r. do dnia 26.06.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. Józef Banach | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Izabela Felczak – Poturnicka | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. Mateusz Matejewski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Grzegorz Gajewski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Marcin Marczuk | - Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Paweł Wroński | - Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 26 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o powołaniu w skład Rady Nadzorczej p. Krzysztofa Melnarowicza i p. Artura Lebedzińskiego.

Od dnia 26.06.2013 r. do dnia 07.09.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. Józef Banach | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Izabela Felczak – Poturnicka | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. Mateusz Matejewski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Grzegorz Gajewski | - Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Marcin Marczuk | - Członek Rady Nadzorczej |
| 6. Paweł Wroński | - Członek Rady Nadzorczej |
| 7. Krzysztof Melnarowicz | - Członek Rady Nadzorczej |
| 8. Artur Lebedziński | - Członek Rady Nadzorczej |

Z dniem 07.09.2013 r. Członek Rady Nadzorczej p. Artur Lebedziński został delegowany do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu.

Od dnia 07.09.2013 r. do dnia 01.10.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. Józef Banach – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Izabela Felczak – Poturnicka – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej
4. Grzegorz Gajewski – Członek Rady Nadzorczej
5. Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej
6. Paweł Wroński – Członek Rady Nadzorczej
7. Krzysztof Melnarowicz – Członek Rady Nadzorczej
8. Artur Lebedziński – Członek Rady Nadzorczej (delegowany do Zarządu Spółki)

W dniu 1 października 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej p. Grzegorza Gajewskiego i p. Pawła Wrońskiego oraz powołało p. Antoniego Leonika.

Od dnia 01.10.2013 r. do dnia 08.10.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. Józef Banach – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Izabela Felczak – Poturnicka – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej
4. Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej
5. Krzysztof Melnarowicz – Członek Rady Nadzorczej
6. Antonii Leonik – Członek Rady Nadzorczej
7. Artur Lebedziński – Członek Rady Nadzorczej (delegowany do Zarządu Spółki)

W dniu 8 października 2013 r. Minister Skarbu Państwa oświadczeniem powołał w skład Rady Nadzorczej p. Marzenę Kusio.

Od dnia 08.10.2013 r. do dnia 28.11.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. Józef Banach – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Izabela Felczak – Poturnicka – Sekretarz Rady Nadzorczej,
od 25.11.2013 r. Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Marzena Kusio – Członek Rady Nadzorczej,
od dnia 25.11.2013 r. Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej
5. Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej
6. Krzysztof Melnarowicz – Członek Rady Nadzorczej
7. Antonii Leonik – Członek Rady Nadzorczej
8. Artur Lebedziński – Członek Rady Nadzorczej (delegowany do Zarządu Spółki).

W dniu 27 listopada 2013 r. p. Artur Lebedziński złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej.

Od dnia 28.11.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. Józef Banach – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Izabela Felczak – Poturnicka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Marzena Kusio – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej
5. Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej
6. Krzysztof Melnarowicz – Członek Rady Nadzorczej
7. Antonii Leonik – Członek Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 maja 2011 r. (Uchwała Nr 1 w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki) na podstawie ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi.

3) Informacja o liczbie odbytych posiedzeń Rady i liczbie podjętych uchwał oraz o obecności członków Rady na posiedzeniach

Główną formą wykonywania przez Radę Nadzorczą nadzoru nad działalnością Spółki, były posiedzenia Rady Nadzorczej. W roku sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza w 2013 r. podjęła 70 uchwał na posiedzeniach, a także w trybie przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały podjęte w ww. trybie były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącego na najbliższych posiedzeniach Rady Nadzorczej, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów.

Lp.	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Liczba nieobecnych członków	Nieobecni członkowie
1.	16.01.2013 r.	6	0	
2.	21.03.2013 r.	5	1	M.Matejewski
3.	24.04.2013 r.	6	0	
4.	05.06.2013 r.	6	0	
5.	05.07.2013 r.	7	1	M.Marczuk
6.	06.09.2013 r.	4	4	I.Felczak-Poturnicka M.Matejewski M.Marczuk P.Wroński
7.	24.10.2013 r.	7	0	
8.	25.11.2013 r.	7	0	

Wszystkie nieobecności członków Rady Nadzorczej zostały usprawiedliwione.

4) Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza i przeprowadzone kontrole oraz postępowania wyjaśniające

Tematy posiedzeń obejmowały całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ekonomiczno-finansowych, kwestii związanych z przeprowadzeniem zmiany struktury Grupy Kapitałowej Spółki (zwanej dalej jako GK PHN), kwestii związanych z projektami inwestycyjnymi prowadzonymi w GK PHN oraz kwestii związanych z debiutem Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Rada Nadzorcza podczas posiedzeń w roku obrotowym 2013 zajmowała się w szczególności następującymi zagadnieniami:

A. w zakresie kompetencji statutowych:

1. dokonała oceny Sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. oraz zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego rozpatrzenie i zatwierdzenie;
2. dokonała oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. sporządzonego przez Spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego rozpatrzenie i zatwierdzenie;
3. przyjęła Sprawozdanie z działalności Zarządu jako organu w roku obrotowym 2012 obejmującym okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.;
4. dokonała oceny wniosku Zarządu Spółki co do pokrycia straty za rok 2012 oraz niepokrytej straty za rok 2011, a także opinii do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;

5. dokonała oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie ww. sprawozdań;
6. przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2012 oraz z oceny Sprawozdania finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty;
7. przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
8. wystąpiła z wnioskiem do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w 2012 r.;
9. wystąpiła z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przyznanie Prezesowi Zarządu nagrody rocznej za 2012 r.;
10. przyznała Członkom Zarządu nagrody roczne za 2012 r.;
11. powołała Komitet Audytu;
12. przyjęła Regulamin Komitetu Audytu;
13. zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej na rok 2013;
14. wyrażała Zarządowi PHN zgody na ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach lub Zgromadzeniach Wspólników istotnych spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN na dokonanie czynności, tj.:
 - a. zbycie nieruchomości przez spółkę Warszawski Holding Nieruchomości S.A.;
 - b. zbycie przedsiębiorstwa Spółki Intraco S.A. do innej spółki w zamian za objęcie akcji w innej spółce;
 - c. zbycie nieruchomości spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. do innej spółki w zamian za objęcie akcji tej spółki;
 - d. zbycie przedsiębiorstwa Spółki Budexpo Sp. z o.o. do innej spółki w zamian za objęcie akcji w tej spółce;
 - e. zmiany Aktu Założycielskiego spółki Budexpo Sp.z o.o.;
 - f. zmiany statutu PHN S.A. SKA.;
 - g. zbycia nieruchomości przez PHN SA SKA do spółek celowych zależnych od PHN S.A.;
 - h. przekształcenie spółki PHN S.A. SKA w spółkę z o.o. oraz na wszystkie czynności komplementariusza związane z przekształceniem;
 - i. nabycie przez spółkę PHN S.A. SKA obligacji imiennych;
 - j. wyrażenia zgody na udzielenia Spółce Warszawski Holding Nieruchomości S.A. upoważnienia do nabycia akcji własnych lub akcji własnych Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.;
15. wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umów i aneksów do umów z podmiotami świadczącymi usługi doradztwa oraz public relations i relacji inwestorskich w związku z planowaną publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na GPW;
16. wyraziła zgodę na złożenie przez Zarząd wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w Warszawie akcji serii A, akcji serii B oraz akcji serii D; na zawarcie przez Zarząd Spółki z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację wskazanych wyżej akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych oraz zawarcie przez Spółkę umowy zabezpieczającej powodzenie sprzedaży akcji Spółki w ramach pierwszej oferty publicznej;
17. wyraziła zgodę na zawarcie umowy z Domem Inwestycyjnym BRE Bank S.A. na świadczenie obsługi czynności związanych z realizacją praw z warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych dla tzw. Uprawnionych Pracowników oraz ubiegania się o dopuszczenie akcji serii C Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie;

18. wyraziła zgodę na zawarcie umów na świadczenie usług doradztwa, sporządzenie Fairness Opinion oraz wsparcia w przygotowaniu stanowiska Zarządu w związku z II etapem prywatyzacji PHN S.A.;
19. wyraziła zgodę na zawarcie umowy z CBRE Sp. z o.o. na wykonanie wycen wszystkich nieruchomości należących do Spółek GK PHN S.A. na potrzeby II etapu procesu prywatyzacji PHN S.A. oraz na potrzeby sprawozdań finansowych, zgodnie z MSSF;
20. zaopiniowała wniosek do Walnego Zgromadzenia o wyrażenie zgody w przedmiocie zawiązania przez Polski Holding Nieruchomości S.A. spółek celowych (SPV);
21. dokonała wyboru podmiotu do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok 2013;
22. w związku z rezygnacją Prezesa Zarządu delegowała członka RN (p. Artura Lebedzińskiego) do Zarządu Spółki;
23. przeprowadziła postępowanie konkursowe na stanowisko Prezesa obecnej i kolejnej kadencji Zarządu Spółki;
24. powołała Prezesa Zarządu obecnej kadencji;
25. wyraziła zgodę Prezesowi Zarządu na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki oraz pobierania z tego tytułu wynagrodzenia;
26. wskazała kolejne spółki do listy spółek istotnie zależnych od Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

B. w zakresie nadzoru nad bieżącą działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej:

1. dokonywała bieżącej analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki oraz spółek grupy kapitałowej, w tym realizacji planu rzeczowo-finansowego;
2. analizowała proces zarządzania aktywami nieruchomościowymi i optymalizacji portfela nieruchomości;
3. opiniowała i uzyskiwała bieżące informacje w zakresie zagadnień związanych z publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na GPW w Warszawie;
4. uzyskiwała informacje i sprawozdania o istotnych wydarzeniach w spółkach z GK PHN;
5. monitorowała proces emisji akcji serii C (emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału);
6. podejmowała uchwały i monitorowała proces zmiany struktury GK PHN dostosowując ją do potrzeb biznesowych zgodnie z funkcjonującymi standardami;
7. monitorowała proces optymalizacji struktury korporacyjnej mający na celu redukcję korporacyjnych kosztów stałych;
8. zleciła zewnętrzną audyt niektórych obszarów działalności Spółki.

C. w zakresie realizacji projektów inwestycyjnych

1. monitorowała proces realizacji programu inwestycyjnego na nieruchomościach GK PHN, uwzględnionego w strategii GK PHN;
2. monitorowała bieżące zadania inwestycyjne realizowane przez GK PHN (Foksal, Rakowiecka, Wrocław Industrial Park);
3. zaakceptowała działania PHN dotyczące zamiaru realizacji inwestycji przy ul. Świętokrzyskiej 36 w Warszawie z grupą Hochtief Development Poland Sp. z o.o.;
4. zapoznawała się ze wstępnymi koncepcjami realizacji kolejnych inwestycji (Domaniewska, Port Rybacki Dalmor, Parzniew);
5. Monitorowała proces realizacji programu dezinwestycji.

5) Informacje o wykonaniu uchwał Walnego Zgromadzenia odnoszących się do działalności Rady.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółki (poza dotyczącymi zmian w składzie Rady Nadzorczej) nie odnosiły się bezpośrednio do działalności Rady Nadzorczej.

6) Informacje o realizacji programu strategicznego lub naprawczego.

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka holdingowa grupy kapitałowej, realizuje Strategię przyjętą przez Zarząd i pozytywnie zaopiniowaną przez Radę Nadzorczą w dniu 16.04.2012 r. uchwałą nr 11/04/2012.

Strategia GK PHN ukierunkowana jest na wzrost aktywów netto i maksymalizację zwrotu dla akcjonariuszy, zakładając:

1. koncentrację aktywów w rosnących segmentach rynku (biurowym, handlowym, i logistycznym),
2. wzrost stopy zwrotu z pracujących aktywów do poziomu powyżej 6%,
3. wysoki poziom zysku przeznaczanego na dywidendę.

Powyższe cele są realizowane przez działania w następujących kierunkach:

1. optymalizacja i restrukturyzacja portfela nieruchomości poprzez optymalizację zarządzania nieruchomościami wynajętymi i zwiększenie ich rentowności oraz sprzedaż aktywów nie posiadających potencjału wzrostu wartości,
2. realizacja projektów deweloperskich w celu zwiększenia udziału nowoczesnych powierzchni w segmentach docelowych przy założeniu realizacji największych projektów z partnerami biznesowymi – ekspertami w branży,
3. kontynuacja restrukturyzacji operacyjnej w celu zwiększenia rentowności, w tym wzmacnianie kompetencji w zakresie asset management i project management,
4. kontynuowanie procesu zmiany struktury GK PHN poprzez dalszą restrukturyzację podatkową w celu zwiększenia wartości aktywów netto w wyniku zwiększenia wartości podatkowej nieruchomości,
5. pozyskiwanie finansowania projektów inwestycyjnych dla zapewnienia właściwego poziomu dźwigni finansowej (utrzymania dźwigni finansowej poniżej 40% łącznego kapitału),
6. wprowadzenie polityki dywidendowej zapewniającej docelowo możliwość wypłaty stałego znaczącego strumienia dywidendy, przy założeniu utrzymywania zdolności dywidendowej na poziomie spółki holdingowej.

W ramach realizacji Strategii GK PHN Spółka w 2013 r. dokonała m.in.:

1. zmiany struktury GK PHN poprzez alokację wybranych nieruchomości do spółek celowych oraz zwiększenie ich wartości podatkowej,
2. uzyskała zdolność dywidendową na poziomie spółki holdingowej,
3. kontynuowała proces dezinvestycji aktywów niezwiązanych z główną działalnością w wyniku którego zbyła 3 nieruchomości (Smoleńskiego/Lektykarską, Farbiarska 47 oraz Humańska 13) oraz podpisała przedwstępne umowy sprzedaży dla 5 kolejnych (Łągów, Willowa 5, Okrzei, Parzniew III oraz Zakopane),
4. kontynuowała proces przygotowania i realizacji projektów inwestycyjnych, w tym podpisała umowę partnerską JV na realizację inwestycji „Projekt Świętokrzyska”,
5. zwiększyła zakres outsourcingu funkcji utrzymania nieruchomości, a także dokonała outsourcingu usług księgowych i kadrowo-płacowych,
6. kontynuowała proces restrukturyzacji zatrudnienia zmniejszając zatrudnienie z 744 pracowników na koniec 2011 r. do 185 pracowników na 31 grudnia 2013 (159 osób na 1 stycznia 2014 roku).

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

7) Rada Nadzorcza w 2013 r. nie dokonywała zawieszenia członków Zarządu w pełnieniu funkcji.

8) Komitet Rady Nadzorczej

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. został powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 01/01/2013 z dnia 16 stycznia 2013 r., na podstawie § 40 ust. 1 Statutu Spółki oraz § 10 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej.

W 2013 roku Komitet Audytu pracował w składzie:

Pan Józef Banach – Przewodniczący Komitetu od 8 kwietnia 2013 r.

Pani Izabela Felczak – Poturnicka

Pan Marcin Marczuk

Pan Artur Lebedziński – w okresie 5 lipca – 7 września 2013 r.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń Komitetu. Komitet Audytu wydawał opinie lub rekomendacje oraz podejmował decyzje w zakresie przypisanych zadań w formie uchwał, bądź stosownych zapisów w protokołach z posiedzeń.

W 2013 roku prace Komitetu Audytu skupiły się na:

- monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej, w tym, między innymi, stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta wydanych dla Zarządu po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy,
- monitorowaniu ponoszonych przez Grupę wydatków, w tym w szczególności wynagrodzeń i usług doradczych związanych z realizowanymi projektami inwestycyjnymi,
- monitorowaniu działań związanych z realizacją projektu zmiany struktury Grupy Kapitałowej,
- monitorowaniu wykonania planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy na 2013 r. oraz opiniowaniu projektów planu na rok następny w odniesieniu do założeń planów długoterminowych,
- nadzorze nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym, w tym dokonanie przeglądu realizacji zadań audytowych w roku 2013 oraz planowanych do realizacji zadań audytowych na rok 2014,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej w zakresie wyboru podmiotów zewnętrznych do zbadania prawidłowości funkcjonowania wybranych obszarów w Spółce,
- rekomendacji Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

9) Zwięzła ocena sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny wykorzystania majątku trwałego w działalności spółki, oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

A. Ocena sytuacji spółki

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację spółki PHN wskazując, iż w 2013 r. nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2013 odnotowała zysk netto na poziomie 99 mln PLN, zaś w roku ubiegłym stratę w wysokości 169,5 mln PLN. Na wielkość wyników finansowych w obu okresach miała wpływ zmiana wartości akcji i udziałów w spółkach zależnych. Na koniec roku 2012 była ona ujemna i wyniosła -158,4 mln PLN, natomiast w roku 2013 wyniosła 103,1 mln PLN.

Znaczny wzrost wskaźników rentowności na koniec 2013 r. w odniesieniu do stanu na koniec 2012 r. był spowodowany wypracowaniem przez spółkę zysku netto.

Wskaźniki płynności I i II stopnia na koniec 2013 r. uległy poprawie w odniesieniu do roku poprzedniego. Wzrost obu wskaźników był spowodowany zmniejszeniem poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

Analizując sytuację GK PHN należy wskazać, że przy utrzymującej się na rynku dekonstrukcji gospodarczej, przekładającej się na rynek nieruchomości w postaci spadających stawek czynszu oraz wzrostu pustostanów w podstawowym segmencie GK PHN osiągnęła na koniec 2013 r. przychody na poziomie 131,2 mln PLN, tj. o 8,8 mln PLN niższe niż w roku poprzednim. Malejące przychody zostały znacząco skompensowane niższymi kosztami utrzymania nieruchomości, będących skutkiem podjętych w okresach wcześniejszych działań restrukturyzacyjnych.

Systematyczna poprawa efektywności ekonomicznej pozwoliła w roku obrotowym osiągnąć zysk ze sprzedaży netto w wysokości 35,5 mln PLN, trzykrotnie wyższy od zysku ze sprzedaży osiągniętego w 2012 r. i wynoszącego 11,5 mln PLN.

GK PHN w 2013 r. wypracowała dodatni wynik finansowy na poziomie 107,0 mln PLN, w porównaniu do poniesionej w analizowanym okresie roku ubiegłego straty na poziomie 185,8 mln PLN.

Wskaźnik rentowności zysku operacyjnego w 2013 r (skorygowana EBITDA/przychody z działalności operacyjnej) wyniósł 19,0% w porównaniu do 12,9% w roku 2012. Wzrost ten spowodowany był w głównej mierze spadkiem poziomu kosztów utrzymania nieruchomości i administracyjnych. Wskaźnik rentowności majątku w roku 2013 (skorygowana EBITDA/aktywa) wyniósł 1,4% utrzymując się na zbliżonym poziomie jak w roku 2012.

Wskaźnik płynności I stopnia wyniósł na koniec 2013 r. 0,9 w porównaniu do poziomu 2,1 na koniec 2012 r. Wskaźnik płynności II stopnia ukształtował się na poziomie 1,6 na koniec 2013 r., w porównaniu do wartości 2,5 na koniec 2012 r. Pogorszenie wskaźników płynności I i II stopnia spowodowane był głównie wzrostem zobowiązań krótkoterminowych, który wynikał ze zwiększenia zobowiązań z tytułu podatku VAT od sprzedaży nieruchomości wewnątrz GK PHN.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2013 r. kształtował się na niskim poziomie wynoszącym odpowiednio 18,9% oraz 17,9%.

Do istotnych działań, które miały wpływ na sytuację GK PHN należy zaliczyć:

- kontynuację działań związanych z restrukturyzacją kosztów i zatrudnienia;
- centralizację funkcji zarządczych;
- zmianę struktury GK PHN, która umożliwiła uporządkowanie portfela nieruchomości oraz rozwiązanie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 107,1 mln PLN;
- realizację strategii zaniechania nierentownych działalności niezwiązanych z najmem nieruchomości.

B. Ocena wykorzystania majątku spółki.

Wartość majątku trwałego Spółki na 31.12.2013 r. wynosiła 1 855,8 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w 20 jednostkach zależnych) o łącznej wartości 1 855,4 mln PLN. Pozostałe składniki to rzeczowy majątek trwały (0,1 mln PLN) i aktywa z tytułu podatku odroczonego (0,3 mln PLN). W 2013 r. wartość majątku trwałego zwiększyła się o 136,0 mln PLN. Wzrost wartości majątku trwałego był wynikiem głównie 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).

Ocenę wykorzystania majątku trwałego Spółki ze względu na pełnienie przez nią funkcji spółki holdingowej należy rozpatrywać z punktu widzenia majątku spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN. Głównym składnikiem majątku trwałego GK PHN o łącznej wartości (1 974,8 mln PLN) były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (1 927,9 mln PLN) i nieruchomości wykorzystywane na potrzeby własne (21,0 mln PLN).

Na koniec 2013 r. portfel nieruchomości GK PHN obejmował 140 nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz 7 nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi, jednak z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie. Wartość godziwa portfela nieruchomości na koniec 2013 r. wyniosła 2 mld PLN.

Poza wymienioną grupą nieruchomości GK PHN zarządzała 22 nieruchomościami z wadami prawnymi z negatywną perspektywą uregulowania stanu prawnego na korzyść GK PHN. W sprawozdaniu finansowym nieruchomości te nie są wykazywane jako majątek GK PHN. Wartość godziwa ww. nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie wyniosła 162,5 mln PLN.

GK PHN klasyfikuje swój portfel wg dwóch kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu (100 nieruchomości),
- projekty inwestycyjne i bank ziemi (47 nieruchomości).

Wartość godziwa nieruchomości generujących przychody z najmu na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 1,4 mld PLN, natomiast wartość projektów inwestycyjnych oraz banku ziemi wyniosła 0,6 mld PLN.

W 2013 r. GK PHN w ramach programu dezinwestycji zbyła 3 nieruchomości zlokalizowane w Warszawie (Fabiarska, Lektykarska, Humańska) oraz zawarła umowy przedwstępne na sprzedaż kolejnych 5 nieruchomości. Wszystkie nieruchomości sprzedawane są powyżej wartości księgowej.

Z punktu widzenia oceny wykorzystania i zmiany wartości nieruchomości istotne są następujące zdarzenia:

1. Zwrot z portfela nieruchomości inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę wartość przychodów z najmu w 2013 roku 131,2 mln PLN, wynik z najmu (72,1 mln PLN), oraz wartość nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2013 roku (1 927,9 mln PLN) zwrot z portfela nieruchomości wynosi 3,74%.
2. Wartość nieruchomości wykorzystywanych dla celów własnych spadła o 25,6 mln PLN, tj. z 46,6 mln PLN do 21,0 mln PLN, głównie w wyniku przeklasyfikowania do nieruchomości inwestycyjnych.
3. Wartość odpisu wartości nieruchomości inwestycyjnych z tytułu utraty wartości godziwej w 2013 roku wyniosła 32,2 mln PLN.
4. Ogólna charakterystyka wykorzystania nieruchomości w Grupie Kapitałowej PHN przedstawiona jest w poniższej tabelach:

Nieruchomości bez wad prawnych

Kategoria / klasa nieruchomości	Liczba nieruchomości	Wartość godziwa na 31 grudnia 2013 roku (mln PLN)	Powierzchnia najmu brutto (m2)	Liczba najemców
Nieruchomości generujące przychody z najmu	93	1 322,4	235 690	1 085
Komercyjne	72	1 196,7	213 214	936
<i>Biurowe</i>	63	905,9	127 120	532
<i>Handlowe</i>	7	168,0	49 340	297
<i>Logistyczne</i>	2	122,8	36 754	107
Mieszkania i inne	21	125,7	22 475	149
Projekty inwestycyjne i bank ziemi	47	608,0	4 709	1
Projekty komercyjne w realizacji	3	91,8	0	0
Deweloperskie projekty mieszkaniowe	5	60,2	0	0
<i>Zakończone</i>	4	1,5	0	0
<i>Realizowane</i>	1	58,7	0	0
Grunty	39	456,0	4 709	1
RAZEM	140	1 930,4	240 399	1 086

Nieruchomości dotknięte wadami prawnymi (potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie)

Kategoria / klasa nieruchomości	Liczba nieruchomości	Wartość godziwa na 31 grudnia 2013 roku (mln PLN)	Powierzchnia najmu brutto (m2)	Liczba najemców
Nieruchomości generujące przychody z najmu	7	118,9	20 801	135
Komercyjne	5	104,1	17 568	127
Biurowe	5	104,1	17 568	127
Handlowe	0	-	0	0
Logistyczne	0	-	0	0
Mieszkaniowe i inne	2	14,8	3 233	8
Projekty inwestycyjne i bank ziemi	0	-	0	0
Projekty komercyjne w realizacji	0	-	0	0
Deweloperskie projekty mieszkaniowe	0	-	0	0
Zakończone	0	-	0	0
Realizowane	0	-	0	0
Grunty	0	-	0	0
RAZEM	7	118,9	20 801	135

W odniesieniu do wchodzących w skład majątku nieruchomości planowane są w najbliższych latach m.in. następujące działania:

- sprzedaż nieruchomości, które nie są związane z docelowym profilem działalności GK PHN, w tym w szczególności nieruchomości charakteryzujące się słabymi wynikami finansowymi, oraz nieruchomości, które nie mają potencjału realizacji projektów deweloperskich w zakresie docelowych segmentów rynku np. biurowe, handlowe, logistyczne), jednocześnie GK PHN jest w trakcie ponownej analizy portfela nieruchomości między innymi pod kątem przeznaczenia kolejnych nieruchomości do zbycia,
- realizacja kilkunastu nowych projektów deweloperskich, w segmencie nieruchomości komercyjnych, w tym projekt o charakterze mieszanym z funkcjami mieszkaniowymi (inwestycja „Port Rybacki”).

C. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem

Rada Nadzorcza, w szczególności przez Komitet Audytu, monitoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem.

Komitet Audytu sprawuje swój nadzór m.in. poprzez stałą, bezpośrednią współpracę z biegłym rewidentem. W ramach monitorowania systemu kontroli wewnętrznej Komitet Audytu dokonuje również oceny i weryfikacji wewnętrznych zadań audytowych, zapoznaje się z planowanymi do realizacji zadaniami audytowymi.

W ocenie Rady Nadzorczej funkcjonujący w Spółce i Grupie Kapitałowej system kontroli wewnętrznej jest efektywny, między innymi dzięki:

- centralizacji funkcji zarządzania spółkami Grupy z poziomu spółki holdingowej,
- wewnętrznym regulacjom obowiązującym w Grupie,
- nadzorowi kierownictwa nad systemem,
- kompetencji, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Spółka posiada wypracowany system zarządzania kluczowymi ryzykami, tj. ryzykami operacyjnymi, prawnymi oraz finansowymi. Zarządzanie ryzykami oparte jest na identyfikacji ryzyk mogących

mieć istotne znaczenie dla działalności Grupy i określeniu ich akceptowalnego poziomu, a także na identyfikacji procesów, w których ryzyka te występują i objęciu ich efektywnym systemem kontroli wewnętrznej. Elementami systemu zarządzania ryzykami są, m.in.: limity decyzyjne, konieczność oceny prawnej oraz finansowo - rachunkowej wszystkich istotnych operacji.

10) Informacje o decyzjach Rady odnośnie wyboru biegłego rewidenta, zleceniach ekspertyz itp.

Uchwałą Nr 33/07/2013 z dnia 05.07.2013r., Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za 2013 rok. Rada wybrała Spółkę pod firmą: Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Uchwałą Nr 34/07/2013 z dnia 5 lipca 2013 r. Rada Nadzorcza postanowiła o powołaniu eksperta prawnego z zakresu rynku nieruchomości do analizy projektów dokumentacji dotyczącej inwestycji „Projekt Świętokrzyska”.

11) Uwagi Rady dotyczące współpracy z Zarządem

Rada Nadzorcza swoje funkcje kontrolne i nadzorcze sprawowała przy współpracy z Zarządem Spółki. Członkowie Zarządu, na zaproszenie Rady Nadzorczej, brali udział w jej posiedzeniach, przedstawiali materiały wynikające z porządku obrad, a także informowali o istotnych sprawach i wydarzeniach w Spółce, jakie miały miejsce między posiedzeniami oraz udzielali stosownych wyjaśnień.

Rada Nadzorcza zasadniczo nie zgłasza zastrzeżeń w zakresie sposobu przygotowywania przez Zarząd dokumentów na posiedzenia Rady i zabezpieczenia organizacyjnego posiedzeń Rady.

Biorąc pod uwagę osiągnięte w ciągu 2013 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką oraz rozwiązywanie problemów w niej występujących, a szczególnie działania w zakresie zagadnień związanych z przeprowadzoną w 2013 r. publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, praca Zarządu oceniona została przez Radę Nadzorczą pozytywnie. Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z wykonywania obowiązków w okresie objętym sprawozdaniem.

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