

## **Sprawozdanie**

**z działalności Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.**

**jako organu Spółki w roku obrotowym 2018**

## **Wstęp**

Działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień II.Z.10.2 rozdziału II Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW (dalej „Dobre Praktyki 2016”), Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej jako „PHN” lub „Spółka”) niniejszym przekłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2018.

Stosując rekomendacje i zasady Dobrych Praktyk 2016, Rada Nadzorcza dokonała oceny:

- 1) sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- 2) sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej: Regulamin GPW) oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,
- 3) racjonalności prowadzonej przez Spółkę działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze,
- 4) spełniania kryteriów niezależności przez Członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w wykonaniu zasad określonych w Dobrych Praktykach 2016, przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki ww. oceny, zawarte w niniejszym Sprawozdaniu.

Równocześnie w ramach Sprawozdania przedstawia się opis działalności i funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komitetów w roku obrotowym 2018.

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

- Statut Spółki,
- Regulamin Rady Nadzorczej,
- Kodeks Spółek Handlowych.

### **1. Informacje o kadencji Rady i kolejnym roku działalności w kadencji**

Kadencja Rady Nadzorczej Spółki jest kadencją wspólną i trwa trzy lata. Rok 2018 był drugim rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą III kadencji.

### **2. Skład osobowy Rady, pełnione funkcje w Radzie, zmiany w składzie Rady w trakcie roku obrotowego**

Na dzień 1 stycznia 2018 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Jarosław Olejniczak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Robert Góral – Członek Rady Nadzorczej

Wenanty Plichta – Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Wal – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 19 marca 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało pana Jarosława Olejniczaka i pana Roberta Górala ze składu Rady Nadzorczej Spółki oraz powołało do składu Rady Nadzorczej pana Tomasza Górnickiego i pana Włodzimierza Stasiaka.

W dniu 27 marca 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru pana Tomasza Górnickiego na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W związku z odwołaniem przez Radę Nadzorczą w dniu 27 marca 2018 r. ze składu Zarządu Spółki Prezesa Zarządu pana Macieja Jankiewicza, Rada Nadzorcza delegowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej panią Izabelę

Felczak – Poturnicką do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu, na okres nie dłuższy niż do czasu powołania Prezesa Zarządu Spółki, wyłonionego w wyniku postępowania kwalifikacyjnego.

Z dniem 28 marca 2018 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył pan Włodzimierz Stasiak. W dniu 17 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 1 maja 2018 r. pana Marcina Mazurka na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki.

W związku z powyższym, od dnia 1 maja 2018 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Tomasz Górnicki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Wenanty Plichta – Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Wal – Członek Rady Nadzorczej.

Oświadczeniem Akcjonariusza – Skarbu Państwa, z dnia 10 grudnia 2018 r., do składu Rady Nadzorczej powołany został Pan Artur Szostak.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Tomasz Górnicki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Wenanty Plichta – Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Artur Szostak – Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Wal – Członek Rady Nadzorczej.

Ze skutkiem na dzień 27 stycznia 2019 r. rezygnację z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Pan Tomasz Górnicki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Wenanty Plichta – Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Artur Szostak – Członek Rady Nadzorczej

Jerzy Wal – Członek Rady Nadzorczej.

### **3. Informacja o spełnieniu przez Członków Rady Nadzorczej kryteriów niezależności**

Określenie „niezależny członek rady nadzorczej” oznacza niezależnego członka rady nadzorczej w rozumieniu Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE), z uwzględnieniem Dobrych Praktyk 2016. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności w rozumieniu ww. Zalecenia (dalej: niezależni członkowie Rady Nadzorczej).

Rada Nadzorcza dokonała oceny pod kątem istnienia związków i okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka Rady Nadzorczej kryteriów niezależności.

Poniższa tabela przedstawia informację o spełnieniu przez Członków Rady Nadzorczej kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4 Dobrych Praktyk 2016, na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko:

Spełnianie kryteriów niezależności na dzień  
31 grudnia 2018 r.  
oraz na dzień sporządzenia sprawozdania

Izabela Felczak – Poturnicka	nie spełnia kryteriów niezależności
Kinga Śluzek	nie spełnia kryteriów niezależności
Wenanty Plichta	spełnia kryteria niezależności
Bogusław Przywora	spełnia kryteria niezależności
Artur Szostak	spełnia kryteria niezależności
Jerzy Wal	spełnia kryteria niezależności
Tomasz Górnicki*	spełnia kryteria niezależności

\*na dzień 31 grudnia 2018 r.; na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest członkiem Rady Nadzorczej

#### 4. Informacja o liczbie posiedzeń Rady i liczbie podjętych uchwał oraz o obecności członków Rady na posiedzeniach

Rada Nadzorcza wykonywała czynności z zakresu stałego nadzoru nad działalnością Spółki w trakcie formalnie zwoływanych posiedzeń oraz w okresie pomiędzy posiedzeniami rozpatrując wnioski Zarządu także w innym trybie niż stacjonarny, przewidzianym w Statucie Spółki. W okresie sprawozdawczym odbyło się siedem posiedzeń Rady. Rada Nadzorcza podjęła w roku 2018 łącznie 69 uchwał, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniach oraz w trybie przewidzianym w Statucie Spółki - przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały podjęte w trybie pomiędzy posiedzeniami Rady były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącą na najbliższym posiedzeniu, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń.

Lp.	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Nieobecności
1.	22.01.2018	7	-
2.	27.03.2018	7	-
3.	17.04.2018	5	-
4.	23.05.2018 (kontynuowane w dniach:	5	1
	08.06.2018,	6	-
	22.06.2018,	6	-
	06.08.2018)	6	-
5.	09.10.2018	6	-
6.	04.12.2018	6	-
7.	19.12.2018	7	-

#### 5. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza i przeprowadzone kontrole oraz postępowania wyjaśniające

Tematy posiedzeń Rady Nadzorczej obejmowały całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki i Grupy Kapitałowej, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ekonomiczno - finansowych, w tym monitorowaniem wyników finansowych w stosunku do zatwierdzonego Planu rzeczowo – finansowego na rok 2018, realizacją prowadzonych w Grupie Kapitałowej projektów inwestycyjnych, działaniami z obszaru wynajmu nieruchomości, realizacją funkcji audytu wewnętrznego w Spółce.

Poniżej wymienione zostały szczegółowo zagadnienia będące przedmiotem posiedzeń i uchwał Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2018:

##### A. w zakresie kompetencji statutowych:

- 1) dokonanie wyboru Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- 2) dokonywanie wyboru członków funkcjonujących w ramach Rady Nadzorczej Komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji, Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, w związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej;
- 3) odwołanie Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) delegowanie Członka Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu Spółki i ustalenie wysokości wynagrodzenia;

- 5) przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego na stanowiska: Prezesa Zarządu i Członka Zarządu ds. Inwestycji;
  - 6) powołanie Prezesa Zarządu Spółki;
  - 7) uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej;
  - 8) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu;
  - 9) przyjęcie Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej;
  - 10) ocena Sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
  - 11) ocena wniosku Zarządu Spółki odnośnie podziału zysku netto za rok 2017 oraz przyjęcie opinii do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
  - 12) ocena Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
  - 13) wyrażenie opinii dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odnośnie Sprawozdania Zarządu dotyczącego wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
  - 14) przyjęcie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2017;
  - 15) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku;
  - 16) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
  - 17) podjęcie uchwał w zakresie wniosków do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia dotyczących udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w 2017 r.;
  - 18) zatwierdzenie Planu rzeczowo-finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2018;
  - 19) zatwierdzenie Planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2019;
  - 20) wyrażenie opinii odnośnie zmiany w Statucie Spółki w związku z wnioskiem Akcjonariusza oraz przyjęcie jednolitego tekstu Statutu Spółki;
  - 21) zatwierdzenie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki i schematu struktury organizacyjnej Spółki;
  - 22) wyrażanie zgody na ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach/Zgromadzeniach Wspólników spółek zależnych w sprawach, m.in.: dokonywania zmian w organach spółek, opiniowania kandydatów na prokurentów, zbycia i nabycia nieruchomości, podwyższenia kapitału spółki zależnej, oddania do odpłatnego korzystania nieruchomości, zaciąganiu zobowiązań wymagających zgody Rady Nadzorczej ze względu na limity określone w Statucie Spółki i statutach spółek zależnych;
  - 23) wyrażenie opinii w przedmiocie wniosku do Walnego Zgromadzenia o wyrażenie zgody na zawarcie umów o zarządzanie spółką z wybranymi spółkami zależnymi;
  - 24) wyrażenie zgody na zawarcie umowy o zarządzanie inwestycją.
- B. w zakresie nadzoru nad bieżącą działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej:**
- 1) bieżąca analiza sytuacji ekonomiczno - finansowej Spółki oraz spółek Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności porównanie wyników finansowych poszczególnych okresów roku 2018 do Planu rzeczowo-finansowego;

- 2) analiza procesu zarządzania aktywami nieruchomościowymi i optymalizacji portfela nieruchomości, w tym planowanych zakupów nieruchomości i dezinvestycji;
- 3) monitorowanie działań związanych z planowaną akwizycją podmiotu świadczącego usługi generalnego wykonawstwa;
- 4) ustalenie wysokości stałego wynagrodzenia miesięcznego członków Zarządu, zatwierdzenie warunków umowy o świadczenie usług zarządzania Spółką na czas pełnienia funkcji (Prezes Zarządu) i aneksów do umów o świadczenie usług zarządzania Spółką na czas pełnienia funkcji przez członków Zarządu;
- 5) dokonanie oceny realizacji celów zarządczych przez członków Zarządu Spółki w roku obrotowym 2017;
- 6) ustalenie listy obowiązujących KPI dla członków Zarządu oraz listy obowiązujących celów zarządczych na rok 2018 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia oraz monitorowanie ich wykonania.

**C. w zakresie realizacji projektów inwestycyjnych:**

- 1) monitorowanie stanu realizacji projektów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej, w tym w porównaniu do budżetu na rok 2018 oraz przyjętych harmonogramów projektów;
- 2) wyrażenie zgody na dokonanie czynności w ramach realizowanych już projektów inwestycyjnych, w tym na dokonanie zmian w budżetach inwestycji, zawarcie aneksu do umowy JV, zmianę spółek realizujących poszczególne etapy inwestycji.

Rada Nadzorcza realizowała swe funkcje nadzorcze także przy pomocy funkcjonujących w ramach Rady Komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji oraz Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, których działalność opisano w pkt 8 poniżej.

**6. Informacje o wykonaniu uchwał Walnego Zgromadzenia odnoszących się do działalności Rady.**

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w roku 2018 Spółki dotyczyły zmian w składzie Rady Nadzorczej oraz udzielenia członkom Rady absolutorium z wykonywania obowiązków w roku 2017.

Natomiast w wykonaniu Uchwały nr 4/2016 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości Spółka Akcyjna, Rada Nadzorcza dokonała w dniach 23 maja 2018 r. oraz 9 października 2018 r. uszczegółowienia celów zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok 2018 r. wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia.

**7. Informacje o realizacji programu strategicznego lub naprawczego.**

W związku z rozpoznaniem nowych szans oraz potencjalnych zagrożeń rynkowych spowodowanych zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości oraz z uwagi na potrzebę intensyfikacji budowy wartości PHN S.A. na tle konkurencji, w 2018 r. przeprowadzone zostały prace związane z przygotowaniem aktualnej strategii dla Grupy Kapitałowej na lata 2019 - 2023, która po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą zostanie opublikowana.

Zgodnie z dotychczasową strategią obowiązująca w 2018 r., Grupa Kapitałowa do 2023 r. chce stać się wiodącym inwestorem i istotnym deweloperem na polskim rynku nieruchomości oraz zwiększyć wartość aktywów netto o ok. 50%, z czego do ok. 40% wypłacone byłoby w formie dywidendy. Wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości zakładany jest do poziomu ok. 6 mld zł w 2023 r. Celami strategicznymi Grupy Kapitałowej PHN jest wzrost wartości marki oraz zwiększenie jej rozpoznawalności i uznania na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

Aktualizacja Strategii Grupy Kapitałowej PHN objęła następujące aspekty działalności:



Zgodnie z dotychczasową strategią, obowiązującą w 2018 r., na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 roku ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych, m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne, jak np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców). Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 r. zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie.

Efekt realizacji strategii	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Stan docelowy
Wartość godziwa nieruchomości [mld PLN]	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	6,0
Akwizycje [mld PLN]	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,7 <sup>3)</sup>
Poziom LTV [%] <sup>1)</sup>	0,8	14,2	22,8	21,0	21,0	52,0
Koszty administracyjne / Wartość aktywów inwestycyjnych [%]	1,6	1,6	1,3	1,3	1,3	0,7
Wzrost aktywów netto [%]	5,7	7,6	9,2	10,9	13,1	59,0 <sup>5)</sup>

1) Poziom LTV liczony jako stan zadłużenia / wartość nieruchomości

2) YIELD liczony jako stosunek wyniku z najmu do wartości nieruchomości generujących przychody z najmu (NOI / wartość nieruchomości)

3) Nie uwzględniono dotychczas poniesionych nakładów na akwizycje

4) YIELD dla segmentu Pozostających w Portfelu = 6,0

5) Liczone do kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 r.

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

**8. W roku 2018 nie miało miejsca zawieszenie członków Zarządu w pełnieniu funkcji.**

**9. Komitety Rady Nadzorczej**

#### A. Komitet Audytu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, powinna spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Komiteta Audytu Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. został utworzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 01/01/2013 z dnia 16.01.2013 r., na podstawie § 40 ust. 1 Statutu Spółki oraz § 10 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Na dzień 1 stycznia 2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członek Rady Nadzorczej:

Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu,

Izabela Felczak – Poturnicka – Członek Komitetu

Jarosław Olejniczak – Członek Komitetu

Jerzy Wal – Członek Komitetu.

W związku z dokonanymi w dniu 19 marca 2018 r. zmianami w składzie Rady Nadzorczej, w dniu 27 marca 2018 r. do składu Komitetu Audytu powołany został członek Rady Nadzorczej pan Włodzimierz Stasiak.

W związku ze złożoną z dniem 28 marca 2018 r. przez pana Włodzimierza Stasiaka rezygnacją z członkostwa w Radzie Nadzorczej oraz w związku z trwającym okresem oddelegowania Przewodniczącej Rady Nadzorczej pani Izabeli Felczak – Poturnickiej (będącej członkiem Komitetu Audytu), do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu, w dniu 17 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Komitetu Audytu Członka Rady Nadzorczej pana Wenantego Plichtę.

W związku z powyższym w okresie od dnia 17 kwietnia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., skład Komitetu Audytu był następujący:

Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu

Izabela Felczak – Poturnicka – Członek Komitetu

Wenanty Plichta – Członek Komitetu

Jerzy Wal – Członek Komitetu.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu Spółki, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności: nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług; rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

W okresie sprawozdawczym odbyło się siedem posiedzeń Komitetu Audytu, w trakcie których wydawane były opinie lub rekomendacje oraz podejmowane decyzje w zakresie przypisanych zadań w formie uchwał, bądź stosownych zapisów w protokołach z posiedzeń.

W 2018 roku prace Komitetu Audytu obejmowały w szczególności:

- 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, m.in. w trakcie spotkań z przedstawicielami firmy audytorskiej wybranej do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za lata 2017 i 2018, w tym stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy;
- 2) opiniowanie projektu Planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej PHN na rok 2018, w tym wydanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie jego zatwierdzenia;
- 3) monitorowanie realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu rzeczowo - finansowego, w tym w odniesieniu do założeń planów długoterminowych;
- 4) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia przez Radę Nadzorczą oceny:
  - Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
  - wniosku Zarządu Spółki odnośnie podziału zysku, a także opinii do Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
  - Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 01 stycznia 2017 roku



- do 31 grudnia 2017 roku oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
- 5) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia:
    - Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2017;
    - Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto;
    - Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej;
  - 6) monitorowanie stanu realizacji obowiązków związanych z wejściem w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO”).
  - 7) monitorowanie realizacji Planu audytu na rok 2017, w tym sporządzenia sprawozdania z jego realizacji,
  - 8) zatwierdzenie rocznego Planu audytu na rok 2018 oraz monitorowanie realizacji funkcji audytu wewnętrznego, w tym sprawozdawczości ze zrealizowanych zadań, objętych rocznym Planem audytu;
  - 9) wyrażenie opinii w odnośnie zatrudnienia na stanowisko Audytora Wewnętrznego;
  - 10) monitorowanie przygotowania i wdrożenia w Spółce Międzynarodowych Standardów Praktyki Zawodowej Audytu Wewnętrznego;
  - 11) opiniowanie znowelizowanego „Regulaminu audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” w kontekście wymagań „Międzynarodowych standardów praktyki zawodowej audytu wewnętrznego”
  - 12) monitorowanie wyników audytów realizowanych w Spółce;
  - 13) monitorowanie wydatków na cele marketingowe, komunikacyjne, wizerunkowe i sponsoringowe w latach 2017 – 2018;
  - 14) opiniowanie projektu Planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej PHN na rok 2019, w tym wydanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie jego zatwierdzenia.

W dniu 16 kwietnia 2019 r. Rada Nadzorcza złożyła oświadczenie dotyczące Komitetu Audytu sporządzone zgodnie z § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, w którym oświadczyła, że w Spółce są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań oraz że Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki wykonywał zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.

#### **B. Komitet Strategii i Inwestycji**

Komitet Strategii i Inwestycji Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. został utworzony w dniu 27 stycznia 2017 r. w celu monitorowania prowadzonego w ramach Grupy Kapitałowej programu inwestycyjnego oraz w związku z trwającymi wówczas pracami nad opracowaniem Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017 – 2023.

Na dzień 1 stycznia 2018 r. skład Komitetu Strategii i Inwestycji był następujący:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu

Robert Góral – Członek Komitetu

Wenanty Plichta – Członek Komitetu.

W związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej dokonanymi w dniu 19 marca 2018 r., Rada Nadzorcza powołała w dniu 27 marca 2018 r. w skład Komitetu następujących Członków Rady Nadzorczej: pana Włodzimierza Stasiaka i pana Tomasza Górnickiego.

Z dniem 28 marca 2018 r. przez pana Włodzimierz Stasiak złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodzi następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu,  
Tomasz Górnicki – Członek Komitetu  
Wenanty Plichta – Członek Komitetu.

Z dniem 28 stycznia 2019 r. do składu Komitetu powołani zostali: pan Bogusław Przywora i pan Artur Szostak.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodzi następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu,  
Wenanty Plichta – Członek Komitetu  
Bogusław Przywora – Członek Komitetu  
Artur Szostak – Członek Komitetu.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej oraz Regulaminem Komitetu Strategii i Inwestycji, do zadań Komitetu Strategii i Inwestycji należy w szczególności: opiniowanie strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki oraz jej aktualizacji; monitorowanie wdrażania i realizacji strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki; opiniowanie planowanych inwestycji mających istotny wpływ na aktywa Spółki i spółek Grupy Kapitałowej Spółki, w tym w szczególności związanych z realizacją nowych projektów, w tym w ramach spółek JV z podmiotami zewnętrznymi, zakupem i sprzedażą nieruchomości lub udziałów w nieruchomości; opiniowanie planowanych przez Spółkę i spółki Grupy Kapitałowej Spółki transakcji zakupu lub sprzedaży udziałów/akcji w spółkach spoza Grupy Kapitałowej Spółki; ocena działań dotyczących dysponowania istotnymi aktywami Spółki i spółek Grupy Kapitałowej Spółki; monitorowanie realizacji strategicznych zadań inwestycyjnych; opiniowanie planu rzeczowo - finansowego Grupy Kapitałowej i Spółki pod kątem zgodności ze Strategią Spółki i Grupy Kapitałowej.

Realizując zadania wynikające z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Komitetu Strategii i Inwestycji, w roku 2018 Komitet wykonywał swe funkcje poprzez:

- 1) monitorowanie działań związanych z realizacją w ramach Grupy Kapitałowej projektów inwestycyjnych (biurowych, hotelowych, logistycznych, mieszkaniowych), w zakresie parametrów projektów, stanu zaawansowania, harmonogramów, poniesionych nakładów finansowych w porównaniu do budżetu oraz innych czynników mających wpływ na stan zaawansowania danego projektu, w tym związanych z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych;
- 2) analizowanie procesu wyboru Generalnego Wykonawcy inwestycji Yacht Park i mariny jachtowej w Gdyni oraz monitorowanie realizacji umowy o Generalne Wykonawstwo ww. inwestycji;
- 3) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie akceptacji zmian w budżecie inwestycji polegającej na budowie mariny jachtowej w ramach projektu Yacht Park;
- 4) monitorowanie działań związanych z planowaną akwizycją podmiotu świadczącego usługi generalnego wykonawstwa;
- 5) opiniowanie Planu rzeczowo – finansowego na rok 2018;
- 6) przyjęcie rekomendacji dla Radzie Nadzorczej odnośnie zwiększenia budżetu I etapu inwestycji - projektu mieszkaniowego realizowanego przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białołęka;

- 7) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie wyrażenia na zawarcie aneksu wprowadzającego zmiany w umowie joint venture zawartej pomiędzy Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. i PHN SPV 8 Sp. z o.o. a Parzniew Partners B.V. (projekt logistyczny w Parzniewie);
- 8) opiniowanie Planu rzeczowo – finansowego na rok 2019.

### **C. Komitet Wynagrodzeń i Nominacji**

Komitet Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. został utworzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 września 2017 r.

Na dzień 1 stycznia 2018 r. skład Komitetu był następujący:

Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu  
Jarosław Olejniczak – Członek Komitetu  
Jerzy Wal – Członek Komitetu.

W związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej, w dniu 27 marca 2018 r. do składu Komitetu powołani zostali: pan Włodzimierz Stasiak i pan Bogusław Przywora.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący:

Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu  
Bogusław Przywora – Członek Komitetu  
Jerzy Wal – Członek Komitetu.

W dniu 28 stycznia 2019 roku do składu Komitetu powołany został Pan Artur Szostak.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący:

Kinga Śluzek - Przewodnicząca Komitetu,  
Bogusław Przywora – Członek Komitetu  
Jerzy Wal – Członek Komitetu  
Artur Szostak – Członek Komitetu.

Komitet ma charakter doradczy i opiniodawczy wobec Rady Nadzorczej i został powołany w celu zwiększenia efektywności wykonywania przez Radę Nadzorczą czynności nadzorczych w zakresie kształtowania struktury zarządczej, w tym kwestii rozwiązań organizacyjnych, zasad wynagradzania i wynagrodzeń oraz doboru kadr o odpowiednich kwalifikacjach.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej oraz Regulaminem Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, zakres działania Komitetu obejmuje w szczególności opiniowanie oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w zakresie decyzji Rady Nadzorczej w sprawie: zawierania, rozwiązywania i zmiany umów z członkami Zarządu oraz ustalania zasad ich wynagradzania i wynagrodzeń; ustalania wysokości wynagrodzeń oraz świadczeń dodatkowych członków Zarządu; powoływania, zawieszania oraz odwoływania Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu, Członków Zarządu lub całego Zarządu, jak również podejmowanie decyzji o ustaniu zawieszenia; delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swych czynności; sposobu uszczegółowienia celów zarządczych, od których poziomu realizacji uzależniona jest część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu, a także określenia wag dla tych celów oraz wskaźników ich realizacji i rozliczenia; listy obowiązujących celów zarządczych oraz wag poszczególnych celów zarządczych dla poszczególnych członków Zarządów, które będą miały zastosowanie w kalkulacji wynagrodzenia zmiennego w danym roku kalendarzowym; proponowanych przez Zarząd poziomów realizacji celów zarządczych dla poszczególnych członków Zarządu, w celu prawidłowego naliczenia wysokości wynagrodzenia zmiennego przysługującego każdemu z członków Zarządu za dany rok kalendarzowy oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej Zakres działania Komitetu może obejmować inne sprawy zlecone przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym działania Komitetu koncentrowały się na następujących kwestiach:

- 1) dokonanie otwarcia i oceny zgłoszeń w postępowaniu kwalifikacyjnym na stanowiska: Prezesa Zarządu i Członka Zarządu ds. Inwestycji;
- 2) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie „Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.”;
- 3) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie ustalenia listy Celów Zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok obrotowy 2018 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia;
- 4) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie zawarcia umowy o świadczenie usług zarządzania z Prezesem Zarządu;
- 5) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie określenia poziomu realizacji KPI przez członków Zarządu w roku obrotowym 2017;
- 6) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie ustalenia wysokości wynagrodzenia miesięcznego członków Zarządu Spółki;
- 7) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie zawarcia aneksów do umów o świadczenie usług zarządzania z członkami Zarządu na czas pełnienia funkcji.

## **10. 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 wskazując, iż w 2018 r. nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2018 odnotowała zysk netto na poziomie 31,7 mln PLN, wyższy o 24% niż w 2017 roku (25,6 mln PLN). Na wielkość wyników finansowych w obu okresach miała znaczący wpływ zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych (2018: 22,4 mln PLN, 2017: 16,4 mln PLN).

Grupa Kapitałowa PHN w 2018 r. wypracowała dodatni wynik netto na poziomie 47,8 mln PLN, w porównaniu do 31,4 mln PLN w roku 2017. Wynik był o 16,4 mln PLN wyższy niż w 2017 roku, głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 3,4 mln PLN, głównie w wyniku wynajmu wolnej powierzchni,
- stabilnych wyników z pozostałej działalności,
- wyższego poziomu kosztów ogólnoadministracyjnych i sprzedaży o 0,9 mln PLN, głównie w wyniku wzrostu kosztów reklamy projektów mieszkaniowych,
- niższego o 5,4 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie zawiązania rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w działalności deweloperskiej w kwocie 3,9 mln PLN, zmiany netto odpisów na należności w kwocie 2,7 mln PLN,
- dodatniej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 2018 roku wyższy o 32,3 w stosunku do 2017 roku) częściowo skompensowany spadkiem wyniku na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych o 0,6 mln PLN,
- niższego wyniku z działalności finansowej o 5,5 mln PLN, głównie w efekcie ujemnej wyceny instrumentów finansowych o 4,7 mln PLN, wyższych kosztów odsetkowych o 0,9 mln,
- wyższego o 1,7 mln PLN udziału w zyskach JV,
- wyższego podatku dochodowego.

Analiza wskaźnikowa w zakresie oceny rentowności i zadłużenia wskazuje na bardzo dobrą sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Wskaźniki rentowności operacyjnej (skorygowana EBITDA/przychody operacyjne) w 2018 roku

wyniósł 32,1% w porównaniu do 32,9% w 2017 roku. Wskaźnik rentowności majątku ogółem w roku 2018 kształtował się na tym samym poziomie jak w 2017 roku i wyniósł 2,0%, Wskaźnik rentowności kapitałów własnych wyniósł w 2018 roku 2,7% w porównaniu do 2,6% w roku 2017.

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2018 roku spadły w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek wskaźników płynności wynika przede wszystkim ze wzrostu krótkoterminowego zadłużenia kredytowego oraz zaliczek na poczet sprzedaży mieszkań.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2018 roku kształtował się na poziomie 26,4% w porównaniu do wartości 23,8% na dzień 31 grudnia 2017 roku (wzrost o 11%). Jednocześnie Grupa utrzymała wysoki poziom wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi, który wyniósł 73,6% na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 76,2% na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia i spadek wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi jest wynikiem wzrostu finansowania działalności z kredytów bankowych.

## **B. Ocena wykorzystania majątku Spółki.**

Wartość majątku Spółki na 31 grudnia 2018 r. wynosiła 1 976,3 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w jednostkach zależnych) o łącznej wartości 1 732,9 mln PLN oraz 232,0 mln PLN udzielonych obligacji i pożyczek jednostkom powiązanim. Pozostałe składniki to aktywa z tytułu podatku odroczonego (1,0 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (1,6 mln PLN), należności handlowe oraz pozostałe aktywa (1,0 mln PLN), środki pieniężne i ich ekwiwalenty (2,4 mln PLN). W 2018 roku łączna wartość aktywów zwiększyła się o 46,8 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 2 497,1 mln PLN były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (2 320,7 mln PLN) i nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (45,6 mln PLN).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 137 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 516,7 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 146,4 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Portfel nieruchomości nie uwzględniał wartości gruntów, na których Grupa realizuje wspólnie z partnerem zewnętrznym przedsięwzięcie logistyczne (w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. Grupa sprzedała do spółki współzależnej prawie 12 ha gruntu). Wartość udziałów Grupy w spółce współzależnej na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 12,9 mln PLN.

Ponadto Grupa dysponowała 17 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 108 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Grupa skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu i nabyła lokal mieszkalny przy ul. Polnej 48 w Warszawie. Ponadto Grupa uzyskała tytuł prawny do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Olimpijskiej 9.

Grupa zbyła nieruchomości położone w Warszawie przy ul. Zawrat 4 i Styki 17/19, a także lokal usługowy przy ul. Głębockiej 56D (projekt Lewandów Duży).

Pod względem planowanych działań wobec nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa dzieliła swój portfel na następujące segmenty:

- nieruchomości pozostające w portfelu (30 nieruchomości);
- nieruchomości przeznaczone do optymalizacji (27 nieruchomości);
- projekty komercyjne (19 nieruchomości);

- projekty mieszkaniowe (31 nieruchomości);
- nieruchomości na sprzedaż (30 nieruchomości).

Ogólna charakterystyka wykorzystania nieruchomości w Grupie Kapitałowej PHN przedstawiona jest w poniższej tabeli:

Segment nieruchomości*	Liczba nieruchomości (szt)	Wartość godziwa na 31.12.2018 r. (mln PLN)	NOI (mln PLN)	Powierzchnia najmu (m2)
Pozostające w portfelu	30	1 269,1	74,6	163 017
Na sprzedaż	30	124,2	2,7	17 473
Projekty mieszkaniowe	31	277,6	0,8	27 214
Projekty komercyjne	19	617,4	(0,2)	70 496
Optymalizacja	27	228,4	2,8	30 698
	<b>137</b>	<b>2 516,7</b>	<b>80,8</b>	<b>308 898</b>

\*obejmuje 137 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym jako aktywa

W odniesieniu do wchodzących w skład majątku nieruchomości planowane są następujące działania:

- realizacja komercyjnych projektów deweloperskich w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które będą zapewniały stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie;
- realizacja projektów deweloperskich w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż;
- optymalizacja wykorzystania pozostających w portfelu nieruchomości, modernizacja i przebudowa oraz zagospodarowanie wybranych niezabudowanych działek gruntu;
- 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.

### C. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem

Rada Nadzorcza, w szczególności działając za pośrednictwem Komitetu Audytu, monitoruje funkcjonowanie systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem w Spółce oraz Grupie Kapitałowej.

W zakresie realizacji funkcji nadzorczej, Komitet Audytu współpracuje z biegłym rewidentem.

W zakresie monitorowania systemu kontroli wewnętrznej, Komitet Audytu wykorzystuje powołaną w Spółce komórkę ds. audytu wewnętrznego, jak również współpracuje z wyspecjalizowanymi podmiotami zewnętrznymi. Przeprowadzone w 2018 roku audyty wewnętrzne dotyczyły wszystkich kluczowych procesów operacyjnych realizowanych w Spółce i Grupie Kapitałowej, w tym zarządzania nieruchomościami, inwestycji, wynajmu, jak również większości procesów wsparcia i objęły swoim zakresem wszystkie biura wyodrębnione w strukturze organizacyjnej Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej funkcjonujący w Spółce i Grupie Kapitałowej system kontroli wewnętrznej jest adekwatny do potrzeb oraz systematycznie rozwijany i doskonalony. Jego efektywność jest zapewniona dzięki:

- centralizacji funkcji zarządzania spółkami Grupy z poziomu spółki holdingowej,
- wewnętrznym regulacjom obowiązującym w Grupie, systematycznie monitorowanym i rozwijanym,
- nadzorowi kierownictwa nad systemem,
- kompetencji, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w procesie,
- weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
- zgodności funkcji audytu wewnętrznego z Międzynarodowymi Standardami Praktyki Zawodowej Audytu Wewnętrznego (IIA),

- weryfikacji spójności wdrożonego systemu zarządzania organizacją i jego zgodności z normą ISO 9001, przez niezależną, zewnętrzną jednostkę certyfikującą.

Spółka rozwija sformalizowany system zarządzania ryzykami, zarówno na poziomie ryzyk kluczowych, jak i wyodrębnionych procesów operacyjnych oraz poszczególnych projektów inwestycyjnych. Prowadzony jest on w oparciu o wdrożoną Politykę zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. Zarządzanie ryzykami oparte jest na identyfikacji ryzyk mogących mieć istotne znaczenie dla działalności organizacji i określeniu przez Zarząd ich akceptowalnego poziomu oraz objęciu ich efektywnym systemem kontroli wewnętrznej. Elementami systemu zarządzania ryzykami są, m.in.: hierarchiczna lub pozioma weryfikacja podejmowanych decyzji, limity decyzyjne, konieczność oceny prawnej oraz finansowo-rachunkowej wszystkich istotnych operacji. Ponadto, od grudnia 2018 r. w strukturze organizacyjnej Spółki funkcjonuje wyodrębniona komórka ds. compliance, która podejmuje działania mające na celu potwierdzanie, że podejmowane działania są zgodne z prawem, w tym przede wszystkim z regulacjami wewnętrznymi i zasadami etyki.

#### **11. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność w zakresie wypełniania obowiązków informacyjnych. Polski Holding Nieruchomości S.A. jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podejmuje liczne działania usprawniające komunikację z rynkiem kapitałowym. Spółka przestrzega rzetelnego informowania na temat własnej działalności oraz ważnych wydarzeń w Grupie. Regularnie sporządzane są raporty (zarówno bieżące, jak i okresowe), które obejmują wszelkie aspekty działalności Spółki i w związku z tym mogą mieć istotny wpływ na kurs jej akcji. Obszar relacji inwestorskich to jednak nie tylko działania o charakterze obligatoryjnym, które wynikają wprost z przepisów prawa. Jest to również szereg różnorodnych aktywności, za pomocą których Spółka stara się sprostać wysokim oczekiwaniom ze strony wszystkich uczestników rynku, co w rezultacie buduje reputację PHN S.A. i zaufanie inwestorów. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. Polski Holding Nieruchomości S.A. ceni sobie również bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. Spółka odbyła wiele indywidualnych i grupowych spotkań. Regularnie organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

W 2018 r. Polski Holding Nieruchomości S.A. podlegał zasadom Ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej „DPSN”), przyjętym Uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. Tekst wskazanego zbioru zasad jest publicznie dostępny na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotyczącej Ładu korporacyjnego pod adresem [https://www.gpw.pl/lad\\_korporacyjny\\_na\\_gpw](https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw) oraz na korporacyjnej stronie internetowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl) w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny. W przypadku, gdy Spółka nie stosuje trwale bądź incydentalnie naruszyła wypełnienie zasady zawartej w zbiorze DPSN, przekazuje na ten temat raport bieżący poprzez administrowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. system EBI.

Polski Holding Nieruchomości S.A. prowadzi korporacyjną stronę internetową [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl), która jest źródłem wiarygodnych i rzetelnych informacji o Spółce. Na stronie internetowej Spółki zamieszczone są wszystkie informacje wymagane przepisami prawa, jak również dokumenty określone w zbiorze DPSN. Polski Holding Nieruchomości S.A. zapewnia również funkcjonowanie korporacyjnej strony internetowej w języku angielskim. Na stronie internetowej Spółki zamieszczona jest sekcja Relacje Inwestorskie, w której odnaleźć można m.in. wszystkie raporty bieżące i okresowe opublikowane przez Spółkę, prezentacje wynikowe oraz wszelkie informacje dotyczące organizowanych Walnych Zgromadzeń. Strona internetowa Spółki jest na bieżąco uzupełniana, a przyjęte rozwiązania techniczne są udoskonalane, tak aby jej zawartość w jak największym stopniu odpowiadała potrzebom uczestników rynku kapitałowego.

Spółka dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw Akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. W związku z tym Spółka podjęła niezbędne działania w celu najpełniejszego stosowania zasad zawartych w DPSN. Celem ładu korporacyjnego stosowanego przez Polski Holding Nieruchomości S.A. jest ustanowienie norm dobrego działania w oparciu o zasadę przejrzystości i odpowiedzialności, dzięki czemu Spółka może poprawiać swoje wyniki, co ma również znaczenie dla wspierania wzrostu, stabilności i długoterminowych inwestycji.

W 2018 r. Polski Holding Nieruchomości S.A. uzyskał również miano „Transparentnej Spółki Roku 2017” w drugiej edycji rankingu przygotowanego przez Instytut Rachunkowości i Podatków wspólnie z Gazetą Giełdy Parkiet. Podstawą do ogłoszenia wyników rankingu było badanie ankietowe spółek obejmujące trzy najważniejsze obszary komunikacji z rynkiem: sprawozdawczość finansową i raportowanie, relacje inwestorskie oraz zasady ładu korporacyjnego. Polski Holding Nieruchomości S.A. został laureatem po raz drugi rok z rzędu. Uroczyste ogłoszenie wyników rankingu „Transparentna Spółka Roku 2017” odbyło się w dniu 25 kwietnia 2018 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podczas którego wybrane zostały transparentne spółki 2017 r. w ramach WIG20, WIG40 i WIG80.

## **12. Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę działalności sponsoringowej i charytatywnej**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność sponsoringową i charytatywną. W 2017 r. Grupa Kapitałowa PHN przyjęła Strategię Społecznej Odpowiedzialności Biznesu Grupy Kapitałowej PHN, która była realizowana w 2018 r. Grupa Kapitałowa PHN, realizując Strategię, w swojej działalności biznesowej kładzie nacisk na zagadnienia zrównoważonego budownictwa i odpowiedzialności wobec środowiska oraz uwzględnia szeroki zakres problemów etycznych i społecznych. Strategia została stworzona tak, aby wspierać i uzupełniać cele Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023. Horyzont czasowy realizacji Strategii to także lata 2017-2023. Zgodnie ze Strategią celem działania Grupy Kapitałowej PHN jest tworzenie przyjaznych miejsc do pracy i życia przy jednoczesnym poszanowaniu zrównoważonego rozwoju, dziedzictwa historyczno-kulturowego obszaru, jego zasobów naturalnych i rozwoju społeczeństwa. Narzędzia realizacji strategii CSR Grupy Kapitałowej PHN są następujące:

- a) Historyczno-patriotyczne
- b) Kulturalne
- c) Społeczne
- d). Charytatywne
- e) Ekologiczne
- f) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej.

Realizowane działania oraz wykorzystane narzędzia z zakresu sponsoringu i dobroczynności w ciągu 2018 r. dostosowane były do zmieniającego się otoczenia konkurencyjnego. Polski Holding Nieruchomości S.A. chce dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast. Grupa wierzy, że poprzez sztukę, historię i edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Celem jest również, aby każda nowopowstająca inwestycja firmowana przez PHN S.A. wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

W 2018 roku kontynuowana była akcja uczczenia rocznicy wybuchu Powstania Warszawskiego oraz organizacja i udział w charytatywnych turniejach sportowych. Grupa wspierała także liczne wydarzenia kulturalne, takie jak Bieg Solidarności organizowany w ramach obchodów rocznicy podpisania Porozumień Sierpniowych oraz Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni.

W 2018 r. Spółka zrealizowała m.in. następujące działania:



#### **A. Udział w IX Charytatywnym Turnieju Siatkówki Piłkowej**

Drużyna PHN VOLLEYBALL TEAM wzięła udział w IX Charytatywnym Turnieju Siatkówki Piłkowej Branży Nieruchomości Komercyjnych organizowanym przez JLL. W rozgrywkach wzięło udział 56 drużyn (392 zawodników), a w imprezie łącznie ok. 2.000 osób. Podczas turnieju zebrano rekordową kwotę 767 000 zł. Środki pozyskane z rejestracji i licytacji Turnieju zostały przekazane do Stowarzyszenia Rodziców i Przyjaciół Dzieci Niewidomych i Słabowidzących „Tęcza” na rzecz modernizacji centrum, budowy Ogrodu Terapeutycznego wokół placówki i zakupu okulistycznego sprzętu diagnostycznego.

#### **B: Uczczenie 74. Rocznicy Powstania Warszawskiego**

Znak Polski Walczącej - symbol w kształcie kotwicy, po raz kolejny o zmroku 1. sierpnia pojawił na budynku Intraco, należącym do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości przy ul. Stawki 2. Światła zapalone w 72 oknach, na 8 kondygnacjach pomiędzy 30 a 37 piętrem wieżowca, utworzyły symbol Podziemnego Państwa. Ten symboliczny gest w postaci zapalonych świateł układających się w znak kotwicy Polski Walczącej to swoisty hołd dla walczących i poległych. Historia firm tworzących Grupę Kapitałową PHN od ponad 50 lat związana jest z Warszawą i wraz z Warszawiakami PHN czci historię bohaterskiej stolicy.

#### **C: Bieg Solidarności**

Polski Holding Nieruchomości S.A. był Partnerem Biegu Solidarności organizowanego corocznie przez NSZZ „Solidarność” Region Dolny Śląsk oraz Dolnośląskie Stowarzyszenie Kultury Zdrowotnej i Sportu NSZZ „Solidarność” w ramach obchodów rocznicy podpisania Porozumień Sierpniowych. W ubiegłorocznej edycji, która odbyła się w dniu 10 września przy ul. Grobli 28 we Wrocławiu po raz kolejny wystartowali sportowcy zawodowi i amatorzy zarówno z kraju, jak i z zagranicy, a także dzieci i młodzież. Jest to sportowa impreza o charakterze rodzinnym przyciągająca od lat kilka tysięcy osób, a także wzbudzająca duże zainteresowanie wśród mediów.

#### **D: Współpraca z 4Mobility**

Grupa Kapitałowa PHN stale poszukuje nowych rozwiązań proekologicznych w zakresie eksploatacji swoich obiektów, tworzenia proekologicznej infrastruktury towarzyszącej oraz sukcesywnej instalacji w budynkach infrastruktury zgodnej z najnowocześniejszymi technologiami i standardami, w tym w szczególności energooszczędnej oraz przyjaznej środowisku. Współpraca partnerska ze spółką 4Mobility, która wdrożyła w Warszawie sieć samoobsługowych wypożyczalni samochodów typu car sharing objęła 4 punkty wynajmu aut na minuty - przy budynku biurowym Kaskada (al. Jana Pawła II 12), biurowcach Intraco (ul. Stawki 2) i Domaniewska Office Hub (ul. Rodziny Hiszpańskich 8) oraz kompleksie biurowym Starościńska-Wiśniowa (ul. Rejtana 15). Planowane jest uruchomienie kolejnych baz wynajmu 4Mobility przy innych lokalizacjach należących do PHN.

#### **E: Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni**

W ramach współpracy z Pomorską Fundacją Filmową, Grupa Kapitałowa PHN została oficjalnym partnerem 43. Festiwalu Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni. Festiwal w Gdyni to jedna z najstarszych imprez filmowych w Europie, promująca na tak wielką skalę rodzimą kinematografię. Festiwal w Gdyni jest najważniejszą polską imprezą filmową, posiadającą status narodowego festiwalu filmowego, która w wyrazisty sposób przyczynia się do upowszechniania kultury filmowej, promocji polskiego dorobku filmowego i ugruntowania pozycji i odbioru rodzimej kinematografii. Podczas festiwalu, GK PHN promowała dodatkowo sprzedaż apartamentów realizowanych w ramach inwestycji Yacht Park.

### **13. Samoocena pracy Rady Nadzorczej**

Skład osobowy oraz zróżnicowanie kompetencji Rady Nadzorczej gwarantuje skuteczny nadzór nad wszystkimi obszarami działalności Spółki. W okresie sprawozdawczym w skład Rady wchodziły osoby z wykształceniem,

mi.in., prawniczym i ekonomicznym, posiadające kompetencje niezbędne dla oceny działalności Spółki i Grupy Kapitałowej. Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej dokładali należytej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków, wykorzystując z zaangażowaniem swoją najlepszą wiedzę i doświadczenie z zakresu funkcjonowania i nadzorowania spółek prawa handlowego. Dzięki kompetencjom i zaangażowaniu poszczególnych Członków Rady Nadzorczej oraz sprawnej organizacji, Rada Nadzorcza skutecznie realizowała swoje statutowe zadania kierując się w swoim postępowaniu interesem Spółki.

Rada Nadzorcza nie tylko pełniła funkcje nadzorcze, ale również wspierała Zarząd swoją wiedzą i doświadczeniem przy realizacji najważniejszych kwestii w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Współpraca Rady z Zarządem opierała się na wspólnym działaniu w trosce o dobro Spółki i jej Akcjonariuszy, z zachowaniem profesjonalnych zasad wynikających z podziału kompetencji organów Spółki, ustalonych kodeksem spółek handlowych.

#### **14. Informacje o decyzjach Rady odnośnie wyboru biegłego rewidenta, zleceniach ekspertyz itp.**

Uchwałą Nr 33/07/2017 z dnia 19 maja 2017 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. (obecnie PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.) do przeprowadzenia przeglądu i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2017 - 2018.

W dniu 26 marca 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019-2020 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2021.

#### **15. 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 nie zgłasza zastrzeżeń w zakresie sposobu przygotowywania przez Zarząd dokumentów na posiedzenia Rady i zabezpieczenia organizacyjnego posiedzeń Rady.

Biorąc pod uwagę osiągnięte w ciągu 2018 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką, a szczególnie działania związane z realizacją programu inwestycyjnego, praca Zarządu w roku 2018 oceniona została przez Radę Nadzorczą pozytywnie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

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

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

*Członek Rady Nadzorczej Pan Wenanty Plichta* .....

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

*Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal* .....