

*Załącznik 1  
do uchwały Rady  
Nadzorczej  
Polski Holding  
Nieruchomości S.A.  
nr 14/4/2013.  
z dnia 24 kwietnia  
2013 r.*

---

**Sprawozdanie  
z działalności Rady Nadzorczej  
Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
jako organu Spółki w 2012 roku  
oraz  
Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
z oceny Sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2012,  
Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2012 r. oraz  
wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty**

## **I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY JAKO ORGANU SPÓŁKI W 2012 R.**

### **Podstawa prawna powołania Rady Nadzorczej i jej skład osobowy.**

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (zwanej dalej Spółką) jest stałym organem nadzorującym i kontrolującym działalność Spółki w oparciu o:

- Kodeks Spółek Handlowych,
- Statut Spółki zawarty w formie Aktu Notarialnego sporządzonego w dniu 25.03.2011 r.(Rep. A nr 5345/2011) wraz z późniejszymi zmianami,
- Regulamin Rady Nadzorczej (przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2011 r. Nr 05/05/2011 uchylony w całości i zastąpiony nowym brzmieniem - uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 października 2012 r. Nr 41/10/2012 ).

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

Kadencja Rady Nadzorczej Spółki trwa trzy lata. Rok 2012 był drugim 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 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. skład osobowy Rady Nadzorczej podlegał następującym zmianom:

Od dnia 01.01.2012 r. do dnia 19.01. 2012 r. Rada działała w następującym składzie:

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Przewodniczący Rady Nadzorczej     | Pan Józef Banach             |
| Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | Tomasz Zganiacz              |
| Sekretarz Rady Nadzorczej          | Izabela Felczak – Poturnicka |
| Członek Rady Nadzorczej            | Mateusz Matejewski           |
| Członek Rady Nadzorczej            | Grzegorz Gajewski            |
| Członek Rady Nadzorczej            | Piotr Cymbała                |
| Członek Rady Nadzorczej            | Tadeusz Maćkała              |

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 19.01.2012r. dokonało zmian w Radzie Nadzorczej odwołując Panów Piotra Cymbałę i Tadeusza Maćkałę i powołując Panów Marcina Marczuka i Pawła Wrońskiego.

Od dnia 19 stycznia 2012r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie :

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Józef Banach                 | – Przewodniczący Rady       |
| Tomasz Zganiacz              | – Wiceprzewodniczący Rady   |
| Izabela Felczak – Poturnicka | – Sekretarz Rady Nadzorczej |

Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej  
Grzegorz Gajewski – Członek Rady Nadzorczej  
Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej  
Paweł Wroński – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29.05.2012r. Pan Tomasz Zganiacz złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

Od dnia 29.05.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Józef Banach – Przewodniczący Rady  
Izabela Felczak – Poturnicka – Sekretarz Rady Nadzorczej  
Mateusz Matejewski – Członek Rady Nadzorczej  
Grzegorz Gajewski – Członek Rady Nadzorczej  
Marcin Marczuk – Członek Rady Nadzorczej  
Paweł Wroński – 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 oraz liczbie podjętych uchwał**

Główną formą wykonywania przez Radę Nadzorczą nadzoru nad działalnością Spółki, były posiedzenia Rady Nadzorczej. W roku sprawozdawczym odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej.

| Lp. | Data posiedzenia | Liczba obecnych członków | Liczba nieobecnych członków |
|-----|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1.  | 25.01.2012 r.    | 6                        | 1                           |
| 2.  | 19.03.2012 r.    | 6                        | 1                           |
| 3.  | 30.03.2012 r.    | 6                        | 1                           |
| 4.  | 16.04.2012 r.    | 7                        | 0                           |
| 5.  | 17.05.2012 r.    | 6                        | 1                           |
| 6.  | 28.06.2012 r.    | 5                        | 1                           |
| 7.  | 21.09.2012 r.    | 5                        | 1                           |
| 8.  | 12.11.2012 r.    | 5                        | 1                           |

Rada Nadzorcza w 2012 r. podjęła 48 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.

### **4) Informacja o obecności członków Rady na posiedzeniach i podjętych uchwałach o usprawiedliwieniu lub nieusprawiedliwieniu obecności**

Członek Rady Nadzorczej – Pan Mateusz Matejewski nieobecny był na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniu: 25.01.2012 r. oraz 12.11.2012 r.

Członek Rady Nadzorczej – Pan Marcin Marczuk nieobecny był na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30.03.2012 r.

Członek Rady Nadzorczej – Pan Paweł Wroński, nieobecny był na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.06. 2012 r. oraz 21.09.2012 r.

Członek Rady Nadzorczej – Pan Tomasz Zganiacz, nieobecny był na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.03.2012 r. oraz 17.05. 2012 r.

Ww. nieobecności zostały usprawiedliwione.

## **5) 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 oraz kwestii związanych z procesem przygotowywania Spółki do debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Ponadto istotne sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w 2012 r. to:

1. Bieżąca analiza i nadzór nad realizacją planów i wyników działalności Spółki oraz ocena pracy Zarządu;
2. Sprawozdania Zarządu dotyczące uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej;
3. Wybór biegłego rewidenta do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2013, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2013 rok.
4. Opiniowanie i uzyskiwanie bieżących informacji w zakresie zagadnień związanych z planowaną publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na GPW w Warszawie;
5. Wyrażenia opinii odnośnie prospektu emisyjnego Spółki oraz zgody na jego złożenie do Komisji Nadzoru Finansowego.
6. Opiniowanie wniosków Zarządu dotyczących emisji Warrantów Subskrypcyjnych.
7. Uchwalenie nowego Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki oraz Regulaminu Zarządu Spółki.
8. Sprawozdania Zarządu dotyczące informacji na temat trwającego w Spółce procesu optymalizacji podatkowej i restrukturyzacji Grupy kapitałowej PHN.

## **6) Zestawienie Uchwał podjętych przez Radę**

| Lp. | Nr uchwały<br>RN I<br>kadencji | dotyczy/w sprawie   | uwagi |
|-----|--------------------------------|---|-------|
|     | 01/01/2012                     | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą Grupa PHN SA o podjęcie uchwały dotyczącej zawarcia umowy o zarządzanie pomiędzy spółką Grupa PHN SA a spółkami od niej zależnymi. |       |

|            |   |                     |
|------------|---|---------------------|
| 02/01/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie umowy na wycenę nieruchomości należących do spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Grupy PHN SA   |                     |
| 03/02/2012 | udzielenia pełnomocnictwa Przewodniczącemu Rady Nadzorczej do podpisania umowy z członkiem Zarządu ds.finansowych.  | w trybie § 33 ust.4 |
| 04/02/2012 | wyrażenia zgody na podpisanie przez Zarząd Sp.Grupa PHN SA umowy na świadczenie usług z zakresu public relations i inwestor relations przy IPO Grupy PHN SA z Euro RSCG Sensors Sp.z o.o  | w trybie § 33 ust.4 |
| 05/03/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki Grupa PHN SA o podjęcie uchwały w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych.  |                     |
| 06/03/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki Grupa PHN SA o podjęcie uchwały w sprawie wyłączenia prawa pierwszeństwa objęcia warrantów subskrypcyjnych i prawa obrotu akcjami.   |                     |
| 07/03/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki Grupa PHN SA o podjęcie uchwały w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.   |                     |
| 08/04/2012 | usprawiedliwienie nieobecności czł. Rady p.Tomasza Zganiacza na posiedzeniu w dniu 19.03.2012r.   |                     |
| 09/04/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki Grupa PHN SA o podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki  | w trybie § 33 ust.4 |
| 10/04/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki Grupa PHN SA o podjęcie uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez WGP dematerializacji akcji oraz zawarcia umów mających na celu zabezpieczenie powodzenia sprzedaży akcji. | w trybie § 33 ust.4 |
| 11/04/2012 | wyrażenia opinii odnośnie strategii Spółki Grupa PHN S.A.   |                     |
| 12/04/2012 | udzielenia zgody Prezesowi Zarządu na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki przez Pana Wojciecha Papieraka   |                     |
| 13/04/2012 | udzielenia zgody Prezesowi Zarządu na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki przez Pana Włodzimierza Stasiaka   |                     |
| 14/04/2012 | usprawiedliwienie nieobecności czł. Rady p.Marcina Marczuka na posiedzeniu w dniu 30.03.2012r.  |                     |
| 15/04/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie z firmą Ernst&Young Audit Sp.z o.o. aneksu do umowy z dn.12.12.11r. o przegląd i badanie sprawozdań finansowych oraz dodatkowe usługi związane z ofertą publiczną   | w trybie § 33 ust.4 |
| 16/05/2012 | oceny Sprawozdania Finansowego Spółki za okres 25.03.2011 do 31.12.2011 sporządzonego przez Spółkę PHN SA prowadzącą działalność do dnia 25.04.2012 pod firmą Grupa PHN SA  |                     |
| 17/05/2012 | oceny Sprawozdania Finansowego Zarządu z działalności Spółki za okres 25.03.2011 do 31.12.2011 sporządzonego przez Spółkę PHN SA prowadzącą działalność do dnia 25.04.2012 pod firmą Grupa PHN SA   |                     |
| 18/05/2012 | oceny wniosku Zarządu Spółki dotyczącego podziału zysku netto za 2001.  |                     |
| 19/05/2012 | zaopiniowania wniosków Zarządu do ZWZ Spółki dotyczących rozpatrzenia i zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres 25.03.11 do 31.12.11 oraz podziału zysku netto za 2011r.   |                     |

|            |  |                     |
|------------|--|---------------------|
| 20/05/2012 | oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy kapitałowej oraz Sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej za okres od 25.03.11 do 31.12.11 oraz zaopiniowania wniosku Zarządu do ZWZ o rozpatrzenie i zatwierdzenie ww.sprawozdań                                 |                     |
| 21/05/2012 | przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2011 oraz z oceny Sprawozdania finansowego Spółki za okres od 25.03.11 do 31.12.11, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku |                     |
| 22/05/2012 | przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej za okres od 25.03.11 do 31.12.11 i Sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej w okresie od 25.03.11 do 31.12.11r.  |                     |
| 23/05/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu W.Papierakowi absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.   |                     |
| 24/05/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu P.Laskowskiemu-Fabisiewiczowi absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.   |                     |
| 25/05/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu R.Krzemieniowi absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.  |                     |
| 26/06/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu Sł.Frąckowiakowi absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.  |                     |
| 27/05/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu St.Bagińskiemu absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.  |                     |
| 28/05/2012 | rekomendacji ZWZ udzielenia Panu M.Łukaszewicz absolutorium z wykonywania obowiązków w Zarządzie Spółki w 2011r.   |                     |
| 29/05/2012 | opinii dot.wniosku Zarządu do WZ odnośnie wyrażenia zgody na sporządzanie sprawozdań finansowych PHN SA oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych jej grupy kapitałowej, zg. z MSR oraz MSSF  |                     |
| 30/05/2012 | prospektu emisyjnego Spółki oraz zgody na jego złożenie do Komisji Nadzoru Finansowego   |                     |
| 31/05/2012 | zaopiniowania wniosku Zarządu do ZWZ odnośnie zmiany Statutu   | w trybie § 33 ust.4 |
| 32/06/2012 | usprawiedliwienia nieobecności czł. RN Spółki na posiedzeniu w dniu 17.05.12r.   |                     |
| 33/07/2012 | wyrażenia członkom Zarządu Spółki zgody na pobieranie wynagrodzenia z tytułu zajmowanych stanowisk w Zarządzie Spółki WHN S.A.   | w trybie § 35 ust.7 |
| 34/07/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie z firmą Ernst&Young Audit Sp. z o.o. aneksu nr 2 do umowy z dnia 12.12.2011r. O przegląd i badanie spr.finansowych oraz dodatkowe usł.związane z ofertą publiczną,   | w trybie § 35 ust.7 |
| 35/07/2012 | zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółki PHN S.A. na rok 2012   | w trybie § 35 ust.7 |
| 36/09/2012 | wskazania istotnych spółek zależnych od PHN S.A. bezpośrednio i pośrednio  |                     |

|            |  |                     |
|------------|--|---------------------|
| 37/09/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę aneksu do umowy z dn.14.12.2011r. Z kancelarią prawną świadczącą usługi doradcy prawnego Spółki, w związku z planowaną publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na GPW w Warszawie, a także akceptacji rozliczenia z ww.kancelarią. |                     |
| 39/10/2012 | akceptacji zawarcia Aneksu nr 1 podpisanego w dn.22.09.12r. do umowy z dn.16.03.12r. z Jones LaSalle Sp. z o.o.  | w trybie § 35 ust.7 |
| 40/10/2012 | zatwierdzenia Regulaminu Zarządu   | w trybie § 35 ust.7 |
| 41/10/2012 | uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej  | w trybie § 35 ust.7 |
| 42/10/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie z firmą Renst&Young Audit Sp. z o.o. Aneksu nr 3 do umowy z dn.12.12.11r. o przegląd i badanie sprawozdań finansowych oraz dodatkowe usługi związane z ofertą publiczną.   | w trybie § 35 ust.7 |
| 43/10/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę Aneksu nr 2 do umowy z dn.16.03.12r. z Jones Lang La Salle Dp.z o.o.  | w trybie § 35 ust.7 |
| 44/11/2012 | zgody na wykonywanie prawa głosu na Nadzwyczajnych Zgromadzeniach Wspólników/Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeniach Istotnych Spółek Zależnych Bezpośrednio w sprawie zmian umów/statutów.  |                     |
| 45/11/2012 | usprawiedliwienia nieobecności członka RN Spółki na posiedzeniu w dniu 21.09.2012r.  |                     |
| 46/11/2012 | kryteriów wyboru biegłego rewidenta oraz sposobu oceny oferty, nazwy dziennika, w którym zostanie zamieszczone ogłoszenie oraz treści ogłoszenia zawierającego zaproszenie do składania ofert na badanie sprawozdań finansowych za rok 2012.   | w trybie § 35 ust.7 |
| 47/12/2012 | wyrażenia zgody na zawarcie z firmą Ernst&Young Audit Sp. z o.o. aneksu nr 4 do um. z dn.12.12.2011r. O przegląd i badanie spr.finans. Oraz dodatkowe usł. Związane z ofertą publiczną.  | w trybie § 35 ust.7 |
| 48/12/2012 | wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego spr.finansowego PHN SA oraz rekomendacji RN wybranych spółek GK wyboru oferty na badanie spr.finans. tych spółek za rok 2012.  | w trybie § 35 ust.7 |

### 8) Informacje o wykonaniu uchwał Walnego Zgromadzenia odnoszących się do działalności Rady, a także informacje o wykonaniu poleceń i zadań zleconych Radzie przez Ministra Skarbu Państwa

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółki (poza dotyczącymi zmian w składzie Rady Nadzorczej) nie odnosiły się bezpośrednio do działalności Rady Nadzorczej. Stosownie do wytycznych Ministra Skarbu Państwa (pismo z dnia 9 września 2012 r.) przypominających o obowiązkach Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza PHN S.A. m.in.:

- terminowo przekazywała do Ministerstwa Skarbu Państwa „Kwartalną informację o Jednoosobowej spółce Skarbu Państwa” oraz sprawozdanie F01, po stwierdzeniu prawidłowości ich wypełniania,
- przekazywała do MSP kopie wszystkich podjętych uchwał wraz z kopiami dokumentów stanowiących załączniki do tych uchwał.

Rada Nadzorcza w trakcie roku obrotowego zapoznawała się z pismami kierowanymi z MSP i przekazywała je Zarządowi. Do Rady Nadzorczej wpłynęło m.in. pismo z dnia 10 września 2012 r. dotyczące analizy ponoszonych przez Spółkę kosztów. W powyższych sprawach Spółka udzieliła stosowanych odpowiedzi.

## **9) 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

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

Powyższe cele są realizowane przez działania w następujących kierunkach:

- optymalizacja i restrukturyzacja portfela nieruchomości poprzez optymalizację zarządzania nieruchomościami wynajętymi i zwiększenie ich rentowności oraz sprzedaż aktywów nie posiadających potencjału wzrostu wartości
- realizacja projektów deweloperskich w celu zwiększenia udziału nowoczesnych powierzchni w segmentach docelowych przy założeniu realizacji największych projektów z partnerami biznesowymi – ekspertami w branży
- kontynuacja restrukturyzacji operacyjnej w celu zwiększenia rentowności, w tym wzmocnienie kompetencji w zakresie asset management i project management oraz rozszerzenie skali outsourcingu
- przeprowadzenie restrukturyzacji podatkowej w celu zwiększenia wartości aktywów netto
- pozyskiwanie finansowania projektów inwestycyjnych dla zapewnienia właściwego poziomu dźwigni finansowej (utrzymania dźwigni finansowej poniżej 40% łącznego kapitału)
- wprowadzenie polityki dywidendowej zapewniającej docelowo możliwość wypłaty stałego znaczącego strumienia dywidendy, przy założeniu jak najszybszego uzyskania zdolności dywidendowej na poziomie spółki holdingowej.

W ramach realizacji Strategii GK PHN m.in.

- dokonała przeglądu portfela nieruchomości alokując poszczególne jego składniki do 3 podstawowych kategorii według kryterium planowanego działania (zachowanie w docelowym portfelu, z uwzględnieniem ewentualnej optymalizacji, realizacja projektów deweloperskich, zbycie)
- rozpoczęła przygotowania procesu dezinvestycji aktywów niezwiązanych z główną działalnością
- opracowała model pozyskania partnerów biznesowych do realizacji głównych projektów inwestycyjnych
- rozpoczęła przygotowanie i realizację projektów inwestycyjnych



- zwiększyła zakres outsourcingu funkcji utrzymania nieruchomości, co miało istotny wpływ na poprawę wyniku brutto na sprzedaży w podstawowym segmencie najem o blisko 18 mln PLN
- doprowadziła praktycznie do końca proces zaniechania nierentownych działalności
- przeprowadziła proces restrukturyzacji zatrudnienia zmniejszając zatrudnienie z 744 pracowników na koniec 2011 r. do 331 pracowników na koniec 2012 r.
- dokonała zmiany struktury operacyjnej grupy przez integrację i konsolidację wybranych funkcji zarządczych
- rozpoczęła przygotowania do optymalizacji podatkowej oraz analizy możliwości zwiększenia zdolności dywidendowej spółki holdingowej.

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

**10) Rada Nadzorcza w 2012 r. nie dokonywała zawieszenia członków Zarządu w pełnieniu funkcji.**

**11) Ocena wykorzystania majątku trwałego w działalności spółki.**

Wartość majątku trwałego PHN SA na 31.12.2012 r. wynosiła 1719,8 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w 5 jednostkach zależnych: WHN, Intraco, Budexpo, Dalmor, WCP) o łącznej wartości 1719,6 mln PLN. Pozostałe składniki to rzeczowy majątek trwały (0,1 mln PLN) i aktywa z tytułu podatku odroczonego (0,1 mln PLN). W 2012 r. wartość majątku trwałego spadła o 158,9 mln PLN z 1878,7 mln PLN do 1719,8 mln PLN. Spadek wartości majątku trwałego był wynikiem przede wszystkim dokonanych odpisów wartości udziałów i akcji w spółkach zależnych o kwotę 158,4 mln PLN. Z kolei spadek wartości udziałów był konsekwencją spadku wartości aktywów netto spółek zależnych głównie w związku ze zmniejszeniem wartości godziwej nieruchomości.

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 Grupy Kapitałowej. Głównym składnikiem majątku trwałego Grupy Kapitałowej o łącznej wartości (1980,9 mln PLN) były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (1911,5 mln PLN) i nieruchomości wykorzystywane na potrzeby własne (46,6 mln PLN).

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 2012 roku 140,0 mln PLN, wynik z najmu (69,5 mln PLN), oraz wartość nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2012 roku (2078,9 mln PLN) zwrot z portfela nieruchomości wynosi 3,34%.

2. Wartość nieruchomości wykorzystywanych dla celów własnych spadła o 101,4 mln PLN (w tym 3,2 z tytułu odpisu aktualizującego) z 148,0 mln PLN do 46,6 mln PLN, głównie w wyniku przeklasyfikowania do nieruchomości inwestycyjnych.

3. Wartość odpisu wartości nieruchomości inwestycyjnych z tytułu utraty wartości godziwej w 2012 roku wyniosła 222,1 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 | Liczba najemców | Wyceniona               |              | Powierzchnia najmu brutto (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------|-----------------|-------------------------|--------------|---|
|  |                      |                 | warto                   | godziwa      |   |
|  |                      |                 | (na 31 grudnia 2012 r.) |              |   |
|  |                      |                 | (w mln PLN)             | (%)          |   |
| Nieruchomości generujące przychody z najmu             | 95                   | 1 151           | 1 378,0                 | 70,8         | 280 325                                     |
| <i>Komercyjne</i>                                      | 74                   | 1 059           | 1 262,8                 | 64,9         | 259 821                                     |
| Biurowe  | 65                   | 613             | 957,6                   | 49,2         | 130 782                                     |
| Handlowe   | 7                    | 327             | 164,0                   | 8,4          | 51 865                                      |
| Logistyczne  | 2                    | 119             | 141,3                   | 7,3          | 77 174                                      |
| <i>Mieszaniowe i inne</i>                              | 21                   | 92              | 115,2                   | 5,9          | 20 504                                      |
| Projekty inwestycyjne i bank ziemi                     | 47                   | 10              | 568,1                   | 29,2         | 6 680                                       |
| <i>Projekty komercyjne w realizacji*</i>               | 2                    | 7               | 30,3                    | 1,6          | 1 392                                       |
| <i>Deweloperskie projekty mieszkaniowe realizowane</i> | 7                    | nd              | 80,2                    | 4,1          | nd  |
| Zakończony   | 5                    | nd              | 2,6                     | 0,1          | nd  |
| Realizowane  | 2                    | nd              | 77,6                    | 4,0          | nd  |
| <i>Grunty</i>  | 38                   | 3               | 457,6                   | 23,5         | 5 288                                       |
| <b>Razem</b>   | <b>142</b>           | <b>1 161</b>    | <b>1 946,2</b>          | <b>100,0</b> | <b>nd</b>                                   |

Nieruchomości dotknięte wadami prawnymi (potencjalna pozytywna rozstrzygnięcia):

| Kategoria / klasa nieruchomości                        | Liczba nieruchomości | Liczba najemców | Wyceniona              |              | Powierzchnia najmu brutto (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------|-----------------|------------------------|--------------|---|
|  |                      |                 | warto                  | godziwa      |   |
|  |                      |                 | (na 31 grudnia 2012r.) |              |   |
|  |                      |                 | (w mln PLN)            | (%)          |   |
| Nieruchomości generujące przychody z najmu             | 8                    | 109             | 132,7                  | 100,0        | 18 600                                      |
| <i>Komercyjne</i>                                      | 5                    | 103             | 112,1                  | 84,5         | 15 481                                      |
| Biurowe  | 5                    | 103             | 112,1                  | 84,5         | 15 481                                      |
| Handlowe   | 0                    | 0               | 0,0                    | 0,0          | 0   |
| Logistyczne  | 0                    | 0               | 0,0                    | 0,0          | 0   |
| <i>Mieszaniowe i inne</i>                              | 3                    | 6               | 20,6                   | 15,5         | 3 119                                       |
| Projekty inwestycyjne i bank ziemi                     | 0                    | 0               | 0,0                    | 0,0          | nd  |
| <i>Projekty komercyjne w realizacji</i>                | 0                    | nd              | 0,0                    | 0,0          | nd  |
| <i>Deweloperskie projekty mieszkaniowe realizowane</i> | 0                    | nd              | 0,0                    | 0,0          | nd  |
| Zakończony   | 0                    | nd              | 0,0                    | 0,0          | nd  |
| Realizowane  | 0                    | nd              | 0,0                    | 0,0          | nd  |
| <i>Grunty</i>  | 0                    | 0               | 0,0                    | 0,0          | 0   |
| <b>Razem</b>   | <b>8</b>             | <b>109</b>      | <b>132,7</b>           | <b>100,0</b> | <b>nd</b>                                   |

Poza wymienioną grupą nieruchomości Grupa PHN SA zarządzała 22 nieruchomościami z wadami prawnymi z negatywną perspektywę uregulowania stanu prawnego na korzyść GK. W sprawozdaniu finansowym nieruchomości te nie są wykazywane jako majątek Grupy.

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

- sprzedaż ok. 90 nieruchomości o wartości przekraczającej 700 mln PLN (planowana jest sprzedaż nieruchomości, które nie są związane z docelowym profilem działalności Grupy, 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)
- realizacja kilkunastu nowych projektów deweloperskich, w segmencie nieruchomości komercyjnych, w tym projekt o charakterze mieszanym z funkcjami mieszkaniowymi (inwestycja „Port Rybacki”).

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

Uchwałą nr 48/12/2012 z dnia 20.12.2012 r., Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2012 rok, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2012 rok. Rada wybrała Spółkę pod firmą: Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

Biorąc pod uwagę osiągnięte w ciągu 2012 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowaniu Spółką oraz rozwiązywanie problemów w niej występujących, a szczególnie działania w zakresie zagadnień związanych z planowaną publiczną ofertą oraz dopuszczeniem do obrotu akcji Spółki na Giełdzie 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.

**II. Sprawozdanie Rady z oceny Sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2012 r. do 31.12. 2012 r., Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz wniosku Zarządu dotyczącego pokrycia straty za ww. okres**

Stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, § 28 ust. 1 pkt 1) i 2) Statutu Spółki, Rada Nadzorcza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za 2012 rok w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz oceny wniosku Zarządu co do pokrycia straty 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., zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. składającego się ze:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku;
- Sprawozdania z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- Zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających.

Rada Nadzorcza, zapoznała się z treścią Opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, przeprowadzonego przez Spółkę pod firmą: Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki za ww. okres.

**1) Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 1 722,7 mln PLN.

| Lp. | Wyszczególnienie             | Stan na koniec okresu | Stan na początek okresu |
|-----|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1.  | Aktywa trwałe                | 1 719,8               | 1 878,7                 |
| 2.  | Aktywa obrotowe              | 2,9                   | 1,2                     |
| I.  | <b>RAZEM AKTYWA</b>          | <b>1 722,7</b>        | <b>1 879,9</b>          |
| 1.  | Kapitał własny               | 1 709,8               | 1 879,3                 |
| 2.  | Zobowiązania długoterminowe  | 7,4                   | 0,0                     |
| 3.  | Zobowiązania krótkoterminowe | 5,5                   | 0,6                     |
| II. | <b>RAZEM PASYWA</b>          | <b>1 722,7</b>        | <b>1 879,9</b>          |

Aktywa trwałe na dzień 31 grudnia 2012 r. stanowiły 99,8% ogółu aktywów Spółki. W okresie sprawozdawczym Spółka zmniejszyła wartość swojego majątku głównie z powodu dokonania

odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółkach zależnych w głównej mierze z powodu utraty wartości nieruchomości będących głównym składnikiem aktywów netto posiadanych spółek zależnych.

Stan aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2012 r. wyniósł 2,9 mln PLN i dotyczył głównie należności publicznoprawnych oraz należności z tytułu usług zarządczych.

Po stronie pasywów kapitały własne na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 1 709,8 mln PLN, co stanowiło 99,3% ogółu pasywów Spółki. Stan zobowiązań dotyczył głównie zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek od jednostki powiązanej, tj. Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego przez Zarząd spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

| Lp. | Wyszczególnienie                                  | Za rok zakończony 31 grudnia<br>2012 roku |
|-----|---|---|
| 1.  | Przychody z podstawowej działalności operacyjnej  | 2,5                                       |
| 2.  | Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej | (160,8)                                   |
| 3.  | Koszty administracyjne                            | (10,3)                                    |
| 4.  | Wynik z działalności operacyjnej                  | (168,6)                                   |
| 5.  | Przychody finansowe                               | 0,0                                       |
| 6.  | Koszty finansowe                                  | (0,4)                                     |
| 7.  | Zysk (strata) przed opodatkowaniem                | (169,0)                                   |
| 8.  | Podatek dochodowy                                 | (0,5)                                     |
| 9.  | Zysk (strata) netto roku obrotowego               | (169,5)                                   |

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 2,5 mln PLN.

W analizowanym okresie spółka poniosła koszty operacyjne: koszt własny świadczonych usług zarządzania w kwocie 2,4 mln PLN i koszty administracyjne w kwocie 10,3 mln PLN. Poziom kosztów administracyjnych był głównie spowodowany ponoszeniem kosztów związanych z wprowadzeniem spółki na rynek regulowany prowadzony przez Warszawską Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

## 3) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z MSSF. Dane zawarte w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym są zgodne ze sprawozdaniem z

sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów, a poszczególne kwoty zmian w kapitale zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 169,5 mln PLN natomiast sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wykazuje zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 401,6 mln PLN.

#### 4) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w ramach trzech sfer działalności na koniec okresu sprawozdawczego kształtował się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie          | Rok zakończony<br>31 grudnia 2012 roku |
|-----|---------------------------|--|
| 1.  | Działalność operacyjna    | (9,2)                                  |
| 2.  | Działalność inwestycyjna  | 0,0                                    |
| 3.  | Działalność finansowa     | 9,0                                    |
| 4.  | Razem przepływy pieniężne | (0,2)                                  |

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku zamknęły się wynikiem ujemnym i wyniosły (9,2) mln PLN. Wynikają one głównie z wypracowanego przez spółkę ujemnego wyniku z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ukształtowały się na poziomie 0,0 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej Spółki za rok 2012 zamknęły się wynikiem dodatnim w kwocie 9,0 mln PLN. Wpływy środków pieniężnych z działalności finansowej dotyczyły wpływów z uzyskanych pożyczek. Wypływy natomiast dotyczyły spłaty zobowiązań związanych z obsługą floty samochodowej.

#### 5) Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku zostały sporządzone na podstawie danych pochodzących z ewidencji księgowej i innych dokumentów wewnętrznych. Dodatkowe informacje zwierają niezbędny zakres wiadomości i są zgodne ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z całkowitych dochodów.

Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu analizy sprawozdania finansowego oraz w oparciu o opinię Audytora Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, którego zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuację majątkową i finansową badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku;
- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.

pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

**2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 roku.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. jest zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w ww. okresie, uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim

Przedmiotowe sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową, ekonomiczno – finansową Spółki. Kompletność sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2012 oraz jego zgodność w zakresie ujawnionych w nim informacji została potwierdzona przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za ww. okres i wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzania o jego zatwierdzenie.

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

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wniosek Zarządu o ocenę w sprawie pokrycia straty Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku w kwocie 169 401 886,52 PLN oraz niepokrytej straty netto z lat ubiegłych w kwocie 403 067 452,50 PLN z kapitału zapasowego, powstałego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio), który na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 2 237 594 021,19 PLN. Po pokryciu straty wysokość kapitału zapasowego, powstałego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) wyniesie 1 665 124 682,17 PLN.

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

**Przewodniczący Rady**

**Józef Banach**

**Sekretarz Rady**

**Izabela Felczak - Poturnicka**

**Członek Rady**

**Grzegorz Gajewski**

**Członek Rady**

**Mateusz Matejewski**

**Członek Rady**

**Marcin Marczuk**

**Członek Rady**

**Paweł Wroński**