

## **Sprawozdanie**

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

**jako organu Spółki w roku obrotowym 2015**

## **Wstęp**

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej PHN lub Spółka), działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień II.Z.10.2 rozdziału II Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, niniejszym przekłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w roku 2015.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje opis działalności i funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz jej Komitetu w roku obrotowym 2015, a także zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

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

- 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 2015 był drugim rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą II kadencji.

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

W związku z delegowaniem Członka Rady Nadzorczej Pana Mateusza Matejewskiego do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, na dzień 01.01.2015 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Pan Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio

Członek Rady Pan Antoni Leonik

Członek Rady Pan Marcin Marczyk

Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz.

W związku z upływem trzymiesięcznego okresu oddelegowania Pana Mateusza Matejewskiego do wykonywania czynności Wiceprezesa – Członka Zarządu, w okresie od 21.01.2015 r. do 06.02.2015 r., Rada działała w składzie:

Przewodniczący Rady Pan Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio

Członek Rady Pan Antoni Leonik

Członek Rady Pan Marcin Marczyk

Członek Rady Pan Mateusz Matejewski

Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz.

W dniu 6.02.2015 r., po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała Pana Mateusza Matejewskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi, który z tym dniem złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. W związku z tym w okresie 06.02.2015 r. do 24.06.2015 r. skład Rady był następujący:

Przewodniczący Rady Pan Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio

Członek Rady Pan Antoni Leonik

Członek Rady Pan Marcin Marczyk

Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz.

W związku ze złożeniem w dniu 24.06.2015 r. przez Pana Józefa Banach rezygnacji z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, Rada działała w składzie:

Wiceprzewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak – Poturnicka  
Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio  
Członek Rady Pan Antoni Leonik  
Członek Rady Pan Marcin Marczuk  
Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz.

W dniu 30.06.2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium wszystkim osobom pełniącym funkcje w Radzie Nadzorczej w roku 2014.

W dniu 28.07.2015 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie odwołania z Rady Nadzorczej Pana Antoniego Leonika oraz powołania do Rady Nadzorczej Pani Barbary Karczyńskiej i Pana Bartłomieja Prusa, a także dokonało wyboru Pani Izabeli Felczak – Poturnickiej na Przewodniczącą Rady Nadzorczej. W związku z tym, w okresie od 28.07.2015 r. do 02.09.2015 r. Rada działała w następującym składzie:

Przewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak – Poturnicka  
Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio  
Członek Rady Pan Marcin Marczuk  
Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz  
Członek Rady Pani Barbara Karczyńska  
Członek Rady Pan Bartłomiej Prus.

W dniu 2 września 2015 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie odwołania z Rady Nadzorczej Pani Barbary Karczyńskiej i powołania Pana Tomasza Zganiacza. W związku z tym w okresie 02.09.2015 r. do 30.11.2015 r., Rada działała w następującym składzie:

Przewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak – Poturnicka  
Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio  
Członek Rady Pan Marcin Marczuk  
Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz  
Członek Rady Pan Bartłomiej Prus  
Członek Rady Pan Tomasz Zganiacz.

W związku ze złożeniem rezygnacji z dniem 30.11.2015 r. przez Pana Tomasza Zganiacza z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, w okresie od 30.11.2015 r. do 21.12.2015 r., Rada działała w następującym składzie:

Przewodnicząca Rady Pani Izabela Felczak – Poturnicka  
Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio  
Członek Rady Pan Marcin Marczuk  
Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz  
Członek Rady Pan Bartłomiej Prus.

W dniu 21.12.2015 r. do składu Rady Nadzorczej oświadczeniem Ministra Skarbu Państwa powołany został Pan Zbigniew Kulewicz.

W tym samym dniu Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie delegowania Członka Rady Nadzorczej Pani Izabeli Felczak – Poturnickiej do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu i Pana Zbigniewa Kulewicza do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa Zarządu na okres nie dłuższy niż trzy miesiące oraz wyboru Pana Bartłomieja Prusa na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W związku z tym, od dnia 21.12.2015 r. do dnia 17.02.2016 r. Rada działała w następującym składzie:

Wiceprzewodniczący Rady Pan Bartłomiej Prus  
Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio  
Członek Rady Pan Marcin Marczuk  
Członek Rady Pan Krzysztof Melnarowicz.

W dniu 17.02.2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie odwołania ze składu Rady Pana Marcina Marczuka i Pana Krzysztofa Melnarowicza oraz powołania do Rady Nadzorczej: Pana Jacka Chwalenia, Pana Mikołaja Handschke, Pana Oliwera Koszowskiego i Pana Jerzego Wal. W związku z tym, w okresie od 17.02.2016 do 07.03.2016 r. Rada działała w następującym składzie:

Wiceprzewodniczący Rady Pan Bartłomiej Prus

Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio

Członek Rady Nadzorczej Pan Jacek Chwalenia

Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke

Członek Rady Nadzorczej Pan Oliwer Koszowski

Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal.

W związku z podjęciem przez Radę Nadzorczą w dniu 4 marca 2016 r. uchwał w sprawie zakończenia w dniu 7 marca 2016 r. okresu oddelegowania Pani Izabeli Felczak – Poturnickiej do wykonywania czynności Prezesa Zarządu Spółki oraz powołania Pana Zbigniewa Kulewicza z dniem 7 marca 2016 r. na stanowisko Wiceprezesa - Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi, od dnia 07.03.2016 do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania, skład Rady jest następujący:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka

Wiceprzewodniczący Rady Pan Bartłomiej Prus

Sekretarz Rady Pani Marzena Kusio

Członek Rady Nadzorczej Pan Jacek Chwalenia

Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke

Członek Rady Nadzorczej Pan Oliwer Koszowski

Członek Rady Nadzorczej Pan Jerzy Wal.

### **3. 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, które w okresie sprawozdawczym odbyła siedmiokrotnie. W okresie tym podjętych zostało 112 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 w/w trybie pomiędzy posiedzeniami Rady, były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącego na najbliższym posiedzeniu, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń.

Lp.	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Nieobecności
1.	16.01, 6.02.2015	6/6	-
2.	26.03.2015	6	-
3.	21.05.2015	6	-
4.	23.07.2015	5	-
5.	28.08.2015	6	-
6.	26.10.2015	6	-
7.	21.12.2015	6	-

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

Tematy posiedzeń obejmowały całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ekonomiczno - finansowych, realizacji założeń Strategii Spółki na lata 2015 – 2023, kwestii związanych z przeprowadzeniem procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Spółki (GK PHN), planami inwestycyjnymi oraz realizowanymi w ramach Grupy projektami.

Rada Nadzorcza, w roku obrotowym 2015, zajmowała się w szczególności następującymi zagadnieniami:

**A. w zakresie kompetencji statutowych:**

- 1) przeprowadziła postępowanie kwalifikacyjne i powołała Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi;
- 2) dokonała oceny Sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 3) przyjęła Sprawozdanie z działalności Zarządu jako organu Spółki w roku obrotowym 2014;
- 4) dokonała oceny wniosku Zarządu Spółki co do podziału zysku za rok 2014 oraz przyjęła opinię do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
- 5) dokonała oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 6) przyjęła Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2014 oraz Sprawozdanie z oceny Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku;
- 7) przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
- 8) wystąpiła z wnioskiem do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w 2014 r.;
- 9) przyznała Członkom Zarządu nagrody roczne za 2014 r.;
- 10) ustaliła liczbę członków Zarządu;
- 11) podjęła uchwały w sprawie odwołania Zarządu Spółki;
- 12) dokonała wyboru Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- 13) powołała członka Komitetu Audytu Rady Nadzorczej i dokonała wyboru Przewodniczącego Komitetu;
- 14) zaopiniowała wniosek do Walnego Zgromadzenia odnośnie zmian w Statucie Spółki oraz przyjęła tekst jednolity Statutu Spółki uwzględniający zmiany przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2015 r.;
- 15) zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2015;
- 16) dokonała wyboru podmiotu do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za rok 2015;
- 17) zatwierdziła zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki i schematu struktury organizacyjnej Spółki;
- 18) uchwaliła Regulamin Rady Nadzorczej;
- 19) zatwierdziła Regulamin Zarządu;
- 20) zatwierdziła Zasady wynagradzania członków organów spółek zależnych Grupy Kapitałowej PHN S.A.;
- 21) delegowała członków Rady do czasowego wykonywania czynności Prezesa i Wiceprezesa Zarządu;
- 22) rozpatrywała wnioski Zarządu w przedmiocie wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach/Zgromadzeniach Wspólników spółek Grupy Kapitałowej PHN odnośnie, m.in.: dokonywania zmian w organach spółek, powoływania i odwoływania prokurentów, dokonywania zmian statutów/umów spółek, zbywania nieruchomości przez spółki GK na rzecz podmiotów spoza Grupy.

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

- 1) dokonywała bieżącej analizy sytuacji ekonomiczno - finansowej Spółki oraz spółek Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności realizacji planu rzeczowo-finansowego;
- 2) analizowała proces zarządzania aktywami nieruchomościowymi i optymalizacji portfela nieruchomości, w tym planowanych zakupów nieruchomości i dezinvestycji;

- 3) uzyskiwała informacje i sprawozdania o istotnych wydarzeniach w spółkach z GK PHN;
- 4) monitorowała realizację procesu zmiany struktury GK PHN mającego na celu jej dostosowanie do potrzeb biznesowych zgodnie z funkcjonującymi standardami, w tym poprzez podejmowanie uchwał w sprawie wyrażania Zarządowi Spółki zgody na ustalanie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach lub Zgromadzeniach Wspólników spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN, m.in., w zakresie dokonywania przez te spółki czynności w ramach realizacji procesu zmiany struktury Grupy, obejmującego:
  - a) konsolidację historycznych spółek Grupy PHN w ramach procesu połączenia spółek: Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo S.A., Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o., Kaskada Service Sp. z o.o. i Warton Sp. z o.o. ze spółką WHN jako spółką przejmującą;
  - b) alokację kolejnych nieruchomości przeznaczonych do zbycia do spółki komandytowo-akcyjnej, a następnie do spółek celowych, zgodnie z przyjętym modelem biznesowym,
- 5) monitorowała proces optymalizacji struktury korporacyjnej mający na celu redukcję korporacyjnych kosztów stałych.

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

- 1) monitorowała bieżącą realizację procesów inwestycyjnych prowadzonych na nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, uwzględnionych w Strategii;
- 2) wyraziła zgodę na realizację kolejnych projektów inwestycyjnych: Projekt Prymasa Tysiąclecia, Projekt Jana Pawła II 34, Projekt Geodezyjna, Projekt Instalatorów, Projekt Wilanowska oraz zawarcie umowy franczyzy i umów dodatkowych z nią związanych w ramach tej inwestycji.

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

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółki nie odnosiły się bezpośrednio do działalności Rady Nadzorczej, za wyjątkiem uchwał dotyczących opisanych wyżej zmian w składzie Rady.

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

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka holdingowa Grupy Kapitałowej, realizuje Strategię na lata 2015 – 2023 przyjętą przez Zarząd i zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą w dniu 9 września 2014 r.

Główne założenia Strategii zakładają podniesienie jakości portfela posiadanych nieruchomości oraz skuteczności zarządzania aktywami, które stanowią bazę do wzrostu zysków kapitałowych akcjonariuszy. Dla osiągnięcia tego celu, realizowane są następujące inicjatywy strategiczne:

- 1) optymalizacja struktury portfela nieruchomości, poprzez:
  - a) skoncentrowanie działalności na nieruchomościach komercyjnych w Polsce (Warszawa oraz największe miasta regionalne),
  - b) realizację trwających i planowanych projektów inwestycyjnych,
  - c) realizację trwających i planowanych deweloperskich projektów mieszkaniowych,
  - d) zbywanie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
  - e) nabywanie wybranych nieruchomości,
- 2) poprawa efektywności działalności w zakresie zarządzania aktywami,
- 3) dalsza poprawa efektywności działalności funkcjonowania Grupy poprzez kontynuację działań restrukturyzacyjnych,
- 4) optymalizacja źródeł finansowania działalności poprzez podniesienie udziału finansowania majątku kapitałem obcym w celu podniesienia rentowności kapitału własnego.

Kluczowymi datami w Strategii są: rok 2015, w którym nastąpiło zakończenie procesu restrukturyzacji w Grupie, rok 2021 – zakończenie procesu dewelopmentu, oraz lata 2022 – 2023, w których zakłada się regularne przychody z wynajmu posiadanych nieruchomości.

W ramach realizacji Strategii w roku 2015:

- 1) dokonano zmiany struktury GK PHN poprzez alokację wybranych nieruchomości do spółek celowych oraz zwiększenie ich wartości podatkowej;
- 2) uzyskano zdolność dywidendową na poziomie spółki holdingowej;
- 3) kontynuowano proces dezinwestycji aktywów niezwiązanych z główną działalnością, w wyniku którego Grupa zbyła jedenaście nieruchomości (Aldony 19, Francuska 2, Gruzzińska 3, Łowicka 44 w Warszawie, Żurawia 13 w Otwocku, Stągiewna w Gdańsku, Dziebędów, Gucin, Łask, Bukowiec, Wyczechy oraz części nieruchomości w Katowicach, Świebodzinie i Czerwonaku oraz podpisała przedwstępne i warunkowe umowy sprzedaży dla kolejnych dziesięciu: Filtrowa 47, Humańska 10, Raclawicka 126, Willowa 7, Zawrat 4, Wiejska 20, Konstancińska 13, Prądyńskiego 21, Hotel Świebodzin, Hotel Pruszków;
- 4) w ramach akwizycji dokonano zakupu: (i) lokalu użytkowego w biurowcu Kaskada City, stając się tym samym jedynym właścicielem nieruchomości; (ii) biurowca Andersia Business Centre, położonego w centralnej lokalizacji w Poznaniu o powierzchni najmu brutto około 14 tys. m<sup>2</sup>, łączącego funkcje: biurową i handlową; (iii) podpisano przedwstępną umowę nabycia nieruchomości Alchemia II - nowoczesnego budynku biurowego klasy A o powierzchni ponad 25,5 tys. m<sup>2</sup>, położonego w centralnej lokalizacji w Gdańsku; (iv) podpisano list intencyjny w sprawie zakupu budynku biurowego o powierzchni klasy A, położonego w prestiżowej lokalizacji w Warszawie, o powierzchni 18 tys. m<sup>2</sup>;
- 5) w ramach realizacji projektów inwestycyjnych: (i) w pełni skomercjalizowano oddany do użytkowania w 2014 roku budynek Foksal City; (ii) uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku Domaniewska Office HUB oraz oddano w najem Poczcie Polskiej ok. 18,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej; (iii) przekazano najemcy wybudowany obiekt komercyjny w Łodzi – Retkini;
- 6) kontynuowano proces przygotowania i realizacji projektów inwestycyjnych, Parzniew, Molo Rybackie w Gdyni, Intraco City, Lewandów, City Tower, Bartycka Retail Hub, Prymasa Tysiąclecia, Wilanowska.

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

#### **7. W roku 2015 nie miało miejsca zawieszenie członków Zarządu w pełnieniu funkcji.**

#### **8. Komitet Rady Nadzorczej**

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

Na dzień 01.01.2015 r. w skład Komitetu wchodziły następujące osoby:

Pan Józef Banach – Przewodniczący

Pani Izabela – Felczak – Poturnicka - Członek

Pani Marzena Kusio – Członek

Pan Marcin Marczuk – Członek.

W związku ze złożeniem z dniem 24.06.2015 r. przez Pana Józefa Banacha rezygnacji z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, Komitet pracował w składzie trzyosobowym.

W dniu 28.08.2015 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Komitetu Członka Rady Pana Krzysztofa Melnarowicza. W związku z tym do zakończenia okresu sprawozdawczego skład Komitetu był następujący:

Pani Izabela – Felczak – Poturnicka - Przewodnicząca (od 26.10.2015 r.)

Pani Marzena Kusio – Członek

Pan Marcin Marczuk – Członek

Pan Krzysztof Melnarowicz – Członek.

W związku z dokonaniem zmian w składzie Rady Nadzorczej (po zakończeniu okresu sprawozdawczego), polegających na odwołaniu ze składu Rady Pana Marcina Marczuka i Pana Krzysztofa Melnarowicza, z dniem 23.02.2016 r. do składu Komitetu powołani zostali: Pan Bartłomiej Prus i Pan Mikołaj Handschke i od tego dnia do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania, skład Komitetu jest następujący:

Pani Izabela – Felczak – Poturnicka - Przewodnicząca

Pani Marzena Kusio – Członek

Pan Bartłomiej Prus – Członek

Pan Mikołaj Handschke – Członek.

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 2015 roku prace Komitetu Audytu skupiły się na:

- 1) monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej, w tym, m.in., stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy,
- 2) monitorowaniu działań związanych z realizacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej,
- 3) opiniowaniu projektu Planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy na rok 2015, w tym poprzez rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie jego zatwierdzenia,
- 4) monitorowaniu realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu, w tym w odniesieniu do założeń planów długoterminowych,
- 5) monitorowaniu działań z zakresu wynajmu i komercjalizacji obiektów, w tym poziomu powierzchni niewynajętej,
- 6) monitorowaniu prowadzonych działań w zakresie procesu sprzedaży nieruchomości,
- 7) monitorowaniu prowadzonych działań w zakresie planowanych zakupów nieruchomości komercyjnych,
- 8) monitorowaniu struktury i poziomu wynagrodzeń oraz innych kosztów związanych z zatrudnieniem,
- 9) rekomendacji Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki,
- 10) monitorowaniu obowiązujących w GK PHN polityk i regulacji wewnętrznych dotyczących kluczowych obszarów biznesowych (w szczególności w zakresie procesów inwestycyjnych i portfela aktywów nieruchomościowych).

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

### **A. Ocena sytuacji spółki**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację spółki PHN wskazując, iż w 2015 r. nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2015 odnotowała zysk netto na poziomie 48,5 mln PLN, zaś w roku 2014 zysk w wysokości 120,8 mln PLN. Na wielkość wyników finansowych w obu okresach miała znaczący wpływ zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych (2015: 41,3 mln PLN, 2014: 92,4 mln PLN). Dodatkowo w 2014 roku Spółka osiągnęła wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 33,7 mln PLN.

Na koniec 2015 r. płynność utrzymywała się na bezpiecznym poziomie. Wskaźniki płynności I stopnia wyniósł 0,5 a II stopnia 1,6.

GK PHN w 2015 r. wypracowała dodatni wynik netto na poziomie 50,8 mln PLN, w porównaniu do 107,8 mln PLN w roku 2014. Wynik z najmu był wyższy o ponad 8% w porównaniu do poprzedniego roku, co było głównie efektem zrealizowanych w analizowanym okresie akwizycji oraz komercjalizacji zakończonych projektów inwestycyjnych. Grupa zanotowała niższy wynik z działalności deweloperskiej o 2,5 mln PLN w efekcie wystąpienia zdarzeń jednorazowych (w 2015 rozwiązano rezerwy na naprawy gwarancyjne i odszkodowania w kwocie 3,0 mln PLN, natomiast w 2014 zrealizowano wynik na zbyciu niezabudowanych gruntów i odwrócono odpis ich wartości w kwocie 4,3 mln PLN). W połowie 2015 r. Grupa rozpoczęła działalność hotelową na obiektach Zgoda i Hotel Wilanów, w wyniku czego osiągnęła dodatni wynik na pozostałej działalności w

wysokości 1,8 mln PLN. Jednocześnie Grupa utrzymała koszty administracyjne i sprzedaży na podobnym poziomie jak w roku 2014.

Wskaźnik rentowności zysku operacyjnego w 2015 r. (skorygowana EBITDA/przychody z działalności operacyjnej) wyniósł 15,1% w porównaniu do 12,0% w roku 2014. Wskaźnik rentowności majątku ogółem w roku 2015 wyniósł 1,4%, natomiast w 2014 roku kształtował się na poziomie 1,1%. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych wyniósł w 2015 roku 1,6% w porównaniu do 1,3% w roku 2014.

Wzrost wskaźników rentowności spowodowany był w głównej mierze wzrostem wyniku z najmu.

Wskaźnik płynności I stopnia na koniec 2015 r. kształtował się na takim samym poziomie jak na koniec 2014 r. i wyniósł 0,7. Wskaźnik płynności II stopnia ukształtował się na poziomie 1,3 na koniec 2015 r., w porównaniu do wartości 1,4 na koniec 2014 r.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2015 roku kształtował się na poziomie 21,1% i wzrósł o 8,7 p.p. w porównaniu do wartości 12,4% na dzień 31 grudnia 2014 roku. Jednocześnie Grupa utrzymała wysoki poziom wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi, który wyniósł 78,9% na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 87,6% na dzień 31 grudnia 2014 roku. Wzrost wskaźników zadłużenia jest wynikiem wzrostu finansowania działalności inwestycyjnej z kredytów bankowych, co jest zgodne z przyjętą strategią rozwoju.

#### **B. Ocena wykorzystania majątku spółki.**

Wartość majątku trwałego Spółki na 31.12.2015 r. wynosiła 1 916,6 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w jednostkach zależnych) o łącznej wartości 1 661,2 mln PLN oraz 242,3 mln PLN udzielonych obligacji i pożyczek jednostkom powiązanych. Pozostałe składniki to aktywa z tytułu podatku odroczonego (0,6 mln PLN). W 2015 r. łączna wartość aktywów zmniejszyła się o 118,3 mln PLN. Spadek wartości aktywów był wynikiem głównie spadku należności handlowych oraz pozostałych aktywów.

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 2 143,8 mln PLN były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (2 015,4 mln PLN) i nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (44,8 mln PLN).

Na dzień 31 grudnia 2015 roku portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej obejmował 140 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 2 211,2 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 155,5 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie oraz 2 nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym (JV). Ponadto Grupa dysponowała 19 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 115,1 mln PLN. Grupa uzyskała w 2015 roku tytuł prawny (użytkowanie wieczyste) do nieruchomości przy ul. Krynicznej 2 w Warszawie.

Ponadto w 2015 roku Grupa dokonała realokacji 3 nieruchomości (w przypadku dwóch z nich jej części) z grupy dotkniętej wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów do portfela Grupy. Jednocześnie Grupa wydzieliła biznesowo 5 dodatkowych nieruchomości oraz dokonała resegmentacji części swojego portfela. Pod względem planowanych działań wobec nieruchomości, Grupa dzieli swój portfel na następujące segmenty:

- nieruchomości pozostające w portfelu (18 nieruchomości);
- projekty komercyjne (12 nieruchomości);
- projekty realizowane z partnerem zewnętrznym (JV) (2 nieruchomości);
- nieruchomości na sprzedaż (76 nieruchomości);
- projekty mieszkaniowe (32 nieruchomości).

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

Segment nieruchomości*	Liczba nieruchomości (szt.)	Wartość godziwa na 31 grudnia 2015 r. (mln PLN)	NOI (mln PLN)	Powierzchnia najmu brutto (m2)
Pozostające w portfelu	18	844,0	33,7	115 801
Na sprzedaż	76	580,3	14,2	67 960
Projekty mieszkaniowe	32	215,1	2,0	66 199
Projekty komercyjne	12	543,9	9,7	95 705
Projekty realizowane z partnerem zewnętrznym (JV)	2	27,8	0,3	0
	<b>140</b>	<b>2211,2</b>	<b>59,8</b>	<b>345 665</b>

\*obejmuje 140 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym jako aktywa

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

- sprzedaż nieruchomości, które nie są związane z docelowym profilem działalności GK PHN, w tym w szczególności nieruchomości charakteryzujące się słabymi wynikami finansowymi, oraz nieruchomości, które nie mają potencjału realizacji projektów deweloperskich w zakresie docelowych segmentów rynku np. biurowe, handlowe, logistyczne);
- optymalizacja wykorzystania pozostających w portfelu nieruchomości, modernizacja i przebudowa oraz zagospodarowanie wybranych niezabudowanych działek gruntu;
- 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.

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

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

W ramach sprawowania funkcji nadzorczej, Komitet Audytu współpracuje z biegłym rewidentem. W ramach monitorowania systemu kontroli wewnętrznej, w strukturze organizacyjnej Spółki utworzone zostało samodzielne stanowisko ds. audytu.

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

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

Spółka posiada wypracowany system zarządzania kluczowymi ryzykami, tj. operacyjnymi, prawnymi oraz finansowymi. Zarządzanie ryzykami oparte jest na identyfikacji ryzyk mogących mieć istotne znaczenie dla działalności Grupy i określeniu ich akceptowalnego poziomu, a także na identyfikacji procesów, w których ryzyka te występują i objęciu ich efektywnym systemem kontroli wewnętrznej. Elementami systemu zarządzania ryzykami są, m.in.: limity decyzyjne, konieczność oceny prawnej oraz finansowo - rachunkowej wszystkich istotnych operacji.

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

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rzetelnie informuje inwestorów o swojej działalności oraz o ważnych wydarzeniach 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. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. Odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie ze strony rynku, Emitent zdecydował się prowadzić komunikację dwujęzyczną, polsko-angielską. Od końca 2014 roku wszystkie informacje kierowane do akcjonariuszy, inwestorów, analityków oraz dziennikarzy są publikowane po polsku i po angielsku, na stronie internetowej [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl) w dedykowanych zakładkach „Relacje inwestorskie” oraz „Media”.

W 2015 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. stosował zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych” (dalej „DPSN”), stanowiący Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 roku, obowiązujący od dnia 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku. Tekst wskazanego zbioru zasad jest publicznie dostępny na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotyczącej ładu korporacyjnego pod adresem [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl) 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, zgodnie z § 29 ust. 3 regulaminu Giełdy, raport bieżący poprzez administrowany przez Giełdę system EBI.

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.

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

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność sponsoringową i charytatywną. Realizowane działania oraz wykorzystane narzędzia z zakresu sponsoringu i dobroczynności w ciągu 2015 roku dostosowane były do zmieniającego się otoczenia konkurencyjnego. Polski Holding Nieruchomości S.A., chcąc dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast, stoi na stanowisku, że poprzez sztukę, historię i edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Celem Spółki jest również, aby każda nowopowstająca inwestycja firmowana przez PHN wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej. Między innymi dlatego Spółka zdecydowała się objąć mecenatem cykliczne wydarzenie „Festiwal Budynków” organizowane przez Fundację Centrum Architektury oraz nawiązać współpracę ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich. W 2015 r. Grupa Kapitałowa PHN wsparła także kluczowe wydarzenia kulturalne, takie jak Festiwal Oper Barokowych Drama Per Musica oraz Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni.

## **12. 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 prawniczym i ekonomicznym, posiadające kompetencje niezbędne dla oceny działalności Spółki i Grupy kapitałowej.

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.

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

Uchwałą Nr 46/05/2015 z dnia 21.05.2015 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jako biegłego rewidenta dokonującego przeglądu i badania sprawozdań finansowych za rok 2015.

### **14. 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 2015 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką, a szczególnie działania związane z procesem zmiany struktury Grupy Kapitałowej, praca Zarządu oceniona została przez Radę Nadzorczą pozytywnie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

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

*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Bartłomiej Prus* .....

*Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Marzena Kusio* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Jacek Chwalenia* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Mikołaj Handschke* .....

*Członek Rady Nadzorczej Pan Oliwier Koszowski* .....

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