

## **Sprawozdanie**

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

**jako organu Spółki w roku obrotowym 2020**

## **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 2020.

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

- 1) sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance 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 2020.

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 2020 był trzecim rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą kadencji rozpoczętej w dniu 30 czerwca 2017 roku. W dniu 30 czerwca 2020 roku rozpoczęła się nowa kadencja Rady Nadzorczej.

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

Na dzień 1 stycznia 2020 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Pan Grażyna Ciurzyńska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Pani Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Pan Wenanty Plichta – Członek Rady Nadzorczej

Pan Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Pan Łukasz Puchalski – Członek Rady Nadzorczej

Pan Artur Szostak – Członek Rady Nadzorczej

Pan Jerzy Wal – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 27 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki, postanawiając, że Rada Nadzorcza Spółki kadencji rozpoczętej w dniu 30 czerwca 2017 roku liczyć będzie 9 (dziewięciu) Członków.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki, postanawiając, że Rada Nadzorcza Spółki nowej kadencji liczyć będzie 9 (dziewięciu) Członków.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej na nową, wspólną kadencję wynoszącą trzy lata następujących Członków: Panią Izabelę Felczak- Poturnicką, Panią Grażynę Ciurzyńską, Panią Kingę Śluzek, Pana Bogusława Przyworę, Pana Łukasza Puchalskiego, Pana Artura Szostaka oraz Pana Przemysława Stępaka. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło wyznaczyć Panią Izabelę Felczak – Poturnicką na Przewodniczącą Rady Nadzorczej nowej kadencji.

23 lipca 2020 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Paweł Majewski został powołany do składu Rady Nadzorczej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. W dniu 31 lipca 2020 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Paweł Majewski został odwołany z dniem 4 sierpnia 2020 roku ze składu Rady Nadzorczej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

W dniu 5 sierpnia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Spółki i postanowiło powołać Pana Pawła Majewskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki na V kadencję.

21 grudnia 2020 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, z dniem 18 grudnia 2020 roku do składu Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Krzysztof Turkowski.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Pani Grażyna Ciurzyńska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Pani Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej

Pan Paweł Majewski – Członek Rady Nadzorczej

Pan Bogusław Przywora – Członek Rady Nadzorczej

Pan Łukasz Puchalski – Członek Rady Nadzorczej

Pan Przemysław Stępak – Członek Rady Nadzorczej

Pan Artur Szostak – Członek Rady Nadzorczej

Pan Krzysztof Turkowski – Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

### **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 2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko:	Spełnianie kryteriów niezależności na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania:
Pani Izabela Felczak – Poturnicka	nie spełnia kryteriów niezależności
Pani Grażyna Ciurzyńska	spełnia kryteria niezależności

Pani Kinga Śluzek	nie spełnia kryteriów niezależności
Pan Paweł Majewski	spełnia kryteria niezależności
Pan Bogusław Przywora	spełnia kryteria niezależności
Pan Łukasz Puchalski	spełnia kryteria niezależności
Pan Przemysław Stępak	nie spełnia kryteriów niezależności
Pan Artur Szostak	spełnia kryteria niezależności
Pan Krzysztof Turkowski	spełnia kryteria niezależności

#### **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 12 posiedzeń Rady. Rada Nadzorcza odbywała także spotkania w formie telekonferencji. Rada Nadzorcza podjęła w roku 2020 łącznie 98 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.	24.01.2020	8	-
2.	07.02.2020	6	2
3.	24.03.2020	8	-
4.	17.04.2020	8	-
5.	25.05.2020	8	-
6.	03.06.2020	8	-
7.	17.06.2020	8	-
8.	06.08.2020 kontynuacja w dniu 10.08.2020	8 7	- 1
9.	24.08.2020	8	-
10.	22.09.2020	8	-
11.	23.11.2020	7	1
12.	21.12.2020	8	1

W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na danym posiedzeniu, Rada Nadzorcza - po zapoznaniu się z przyczyną nieobecności, podejmowała uchwałę o jej usprawiedliwieniu. W 2020 roku nie odnotowano nieusprawiedliwionych nieobecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach.

#### **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, w tym ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ekonomiczno - finansowych, monitorowaniem wyników finansowych w stosunku do zatwierdzonego Planu rzeczowo – finansowego na rok 2020, monitorowaniem realizacji programu inwestycyjnego na rynku biurowym, mieszkaniowym, logistycznym i hotelowym oraz pozyskania środków na ich finansowanie, działaniami z obszaru wynajmu, w tym wsparcia dla najemców w związku z pandemią koronawirusa, monitorowaniem poziomu przychodów z najmu, poziomu pustostanów i stanu należności.

Poniżej wymienione zostały szczegółowo zagadnienia będące przedmiotem posiedzeń i uchwał Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2020:

- 1) ustalenie liczebności Członków Zarządu;
- 2) przeprowadzenie postępowań kwalifikacyjnych na stanowiska w Zarządzie Spółki;

- 3) powołanie Członka Zarządu ds. Rozwoju i Członka Zarządu ds. Finansowych oraz upoważnienie Członka Rady Nadzorczej do zawarcia z powołanymi Członkami Zarządu umów o świadczenie usług zarządzania Spółką;
- 4) zatwierdzenie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki i schematu struktury organizacyjnej Spółki;
- 5) wyrażenie zgody Członkowi Zarządu Spółki na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki Grupy bez pobierania z tego tytułu wynagrodzenia;
- 6) wyrażenie zgody Członkowi Zarządu Spółki na zajmowanie stanowiska w organie innej spółki i pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia;
- 7) ustalenie listy celów zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok obrotowy 2020 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia oraz rozszerzenie listy KPI;
- 8) wyrażenie zgody na zmianę wynagrodzenia firmy audytorskiej;
- 9) wyrażenie zgody na zawarcie umowy darowizny z Fundacją Hotele dla Medyków;
- 10) złożenie oświadczenia Rady Nadzorczej dotyczącego wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dotyczącego Komitetu Audytu w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2019;
- 11) przyjęcie dokumentu zawierającego ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą Spółki dotyczącą sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdania z działalności emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2019;
- 12) ocena Sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 13) ocena wniosku Zarządu Spółki odnośnie podziału zysku netto za rok 2019 oraz przyjęcie opinii do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
- 14) ocena Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 15) 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 2019 r.;
- 16) przyjęcie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2019;
- 17) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku;
- 18) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
- 19) podjęcie uchwał dotyczących rekomendacji dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków w Zarządzie Spółki w roku 2019;
- 20) zatwierdzenie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2020;

- 21) wyrażenie opinii dla Walnego Zgromadzenia odnośnie Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A;
- 22) przyjęcie procedury oceny przez Zarząd istotnych transakcji oraz procedury okresowej oceny przez Radę Nadzorczą istotnych transakcji zawieranych na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności spółki;
- 23) zatwierdzenie nowej treści dokumentu „Zasady wynagradzania członków organów spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.”;
- 24) dokonanie wyboru Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej;
- 25) dokonanie wyboru członków funkcjonujących w ramach Rady Nadzorczej Komitetów: Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji, Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, w związku z rozpoczęciem nowej kadencji Rady Nadzorczej;
- 26) monitorowanie stanu realizacji projektów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej;
- 27) wyrażenie zgody na dalszą realizację w ramach Grupy Kapitałowej inwestycji biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, realizację inwestycji mieszkaniowych w Łodzi przy ul. Kusocińskiego oraz w Warszawie przy ul. Geodezyjnej oraz dalszą realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Instalatorów;
- 28) wyrażenie zgody na nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej 53, na nabycie udziałów spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o., na zbycie wszystkich posiadanych przez spółkę PHN 3 udziałów w spółce PHN SPV 21; zaopiniowanie planowanej transakcji nabycia nieruchomości położonej we Wrocławiu;
- 29) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań wymagających zgody Rady Nadzorczej ze względu na wartości określone w Statucie Spółki;
- 30) 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 wartości określone w Statucie Spółki i statutach/aktach założycielskich spółek zależnych;
- 31) wyrażenie zgody na przekształcenie wybranych spółek komandytowo - akcyjnych Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. w spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i powołanie Zarządów w przekształconych spółkach;
- 32) zatwierdzenie zmian w dokumencie „Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania przez jednostkę zainteresowania publicznego – Polski Holding Nieruchomości S.A.”;
- 33) przeprowadzenie procesu zebrania ofert na przeglądy i badanie sprawozdań finansowych za lata 2021 i 2022, z możliwością powierzenia badania sprawozdań za lata 2020 i/lub 2023 (tzw. prawo opcji) oraz zakończenie ww. postępowania;
- 34) wyrażenie zgody na zmianę Programu Emisji Obligacji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.;
- 35) dokonanie oceny poziomu realizacji celów zarządczych przez Członków Zarządu Spółki w roku 2019.

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 2020 Spółki w sprawach związanych z działalnością Rady Nadzorczej dotyczyły: ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji rozpoczętej w dniu 30

czerwca 2020 roku, powołania Członków Rady Nadzorczej na nową kadencję, wyznaczenia Przewodniczącego Rady Nadzorczej nowej kadencji, przyjęcia Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej, udzielenia członkom Rady absolutorium z wykonywania obowiązków w roku 2019 oraz uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

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

Z powodu pandemii od wielu miesięcy należy mierzyć się z bezprecedensową sytuacją, która wpływa na życie gospodarcze, społeczne i polityczne. COVID-19 dotyka wszystkie regiony świata i wszystkie sektory gospodarki, także sektor rynku nieruchomości, który w porównaniu do innych rynków, początkowo wydawał się być bardziej odporny na turbulencje. Poszczególne segmenty rynku w różnym czasie i z różnym natężeniem zaczęły odczuwać skutki kryzysu. Aktualna sytuacja musi znaleźć swoje odzwierciedlenie w aktualizacji Strategii Grupy Kapitałowej PHN na kolejne lata. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku biurowym, w miarę stabilna sytuacja na rynku mieszkaniowym czy dynamiczny rozwój sektora logistycznego wymuszają na PHN konieczność zmiany celów rozwojowych, ale także metod realizacji tych celów. Myśląc o dalszym rozwoju Grupa Kapitałowa powinna dążyć do dalszej dywersyfikacji swojej działalności, weryfikacji zasad polityki najmu oraz polityki inwestycji i dezinvestycji. Duży nacisk powinien zostać położony na rozwijanie nowych linii biznesowych oraz poszukiwanie szans rozwojowych. Ponadto, w grudniu 2020 r. minął rok od formalnego włączenia spółek Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa - Kraków” S.A. i Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. do Grupy Kapitałowej PHN. Czas ten został poświęcony na przeprowadzenie niezbędnych analiz, rozpoczęcie procesu zintegrowania spółek w Grupie Kapitałowej oraz stworzenie sprawnego systemu komunikacji i działania na poziomie spółka dominująca – spółka zależna. Jest to bardzo ważny powód aktualizacji Strategii Grupy Kapitałowej PHN. W związku z powyższym przeprowadzone zostały prace związane z przygotowaniem aktualnej strategii dla Grupy Kapitałowej do roku 2023, która po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą zostanie opublikowana.

Zgodnie z dotychczasową strategią obowiązująca (przyjęta w 2017 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.

Obecnie obowiązująca Strategia Grupy Kapitałowej PHN obejmuje następujące aspekty działalności:



Zgodnie z dotychczasową strategią, obowiązującą w 2020 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	2019	2020	2023
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Stan docelowy
Wartość godziwa nieruchomości [mld PLN]	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	3,3	<b>3,4</b>	6,0
Akwizycje [mld PLN]	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,1	<b>0,04</b>	0,7 <sup>2)</sup>
Poziom LTV [%] <sup>1)</sup>	0,8	14,2	22,8	21,0	21,0	21,6	<b>33,7</b>	52,0
SGA / GAV [%]	1,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,2	<b>1,6</b>	0,7
Wzrost aktywów netto [%]	5,7	7,6	9,2	10,9	13,1	17,6	<b>19,3</b>	59,0 <sup>3)</sup>

1) Poziom LTV liczony jako stan zadłużenia / wartość nieruchomości  
2) Nie uwzględniono dotychczas poniesionych nakładów na akwizycje  
3) Liczone do kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 r.

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

**8. W roku 2020 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.

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

Na dzień 1 stycznia 2020 r. w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członek Rady Nadzorczej:

Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu

Pani Izabela Felczak-Poturnicka

Pani Grażyna Ciurzyńska

Pan Wenanty Plichta

Pan Jerzy Wal.

W związku z powołaniem Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2020 roku oraz uzupełnieniem składu Rady Nadzorczej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 sierpnia 2020 roku, w dniu 6 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza powołała następujących Członków Rady Nadzorczej do składu Komitetu Audytu: Pana Bogusława Przyworę – Przewodniczący Komitetu, Panią Izabelę Felczak-Poturnicką, Panią Grażynę Ciurzyńską, Pan Łukasza Puchalskiego oraz Pana Przemysława Stępa.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członek Rady Nadzorczej:

Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu

Pani Izabela Felczak-Poturnicka

Pani Grażyna Ciurzyńska

Pan Łukasz Puchalski

Pan Przemysław Stępa.



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 ramach wykonywania powyższych zadań, Komitet Audytu: analizuje przedstawiane przez Zarząd informacje dotyczące istotnych zmian w rachunkowości lub sprawozdawczości finansowej oraz szacunkowych danych lub ocen, które mogą mieć istotne znaczenie dla sprawozdawczości finansowej Spółki; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie zatwierdzenia zbadanego przez audytora rocznego sprawozdania finansowego; monitoruje skuteczność systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego; przedstawia rekomendacje dotyczące wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego (audytora zewnętrznego), jak również jego zmiany, dokonuje oceny jego pracy, w szczególności w aspekcie jego niezależności; wyraża opinię w sprawie angażowania audytora zewnętrznego w wykonywanie innych usług, niż badanie sprawozdań finansowych Spółki, oraz przedstawia stanowisko odnośnie zalecanej polityki Spółki w tym zakresie; przedstawia rekomendacje dotyczące wysokości wynagrodzenia należnego zewnętrznemu audytorowi z tytułu badania sprawozdań finansowych Spółki, jak również z tytułu jakichkolwiek innych świadczeń na rzecz Spółki; przedstawia rekomendacje w zakresie decyzji zatwierdzającej zawarcie przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązaniem ze Spółką, monitoruje znaczące umowy zawierane z podmiotami powiązanymi, jak również inne umowy zawierane przez Spółkę z podmiotami powiązanymi ze Spółką, w tym w aspekcie adekwatności wynagrodzenia do świadczonych na rzecz Spółki usług.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 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 posiedzeniach Komitetu Audytu w roku 2020 oprócz członków Komitetu udział brali również inni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, dyrektorzy, audytorzy wewnętrzni oraz biegli rewidenci.

W 2020 roku prace Komitetu Audytu obejmowały w szczególności:

- 1) zatwierdzenie Planu audytu Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2020 oraz monitorowanie jego wykonania;
- 2) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej za rok 2019, m.in. w trakcie spotkań z przedstawicielami firmy audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe za rok 2019 oraz firmy audytorskiej dokonującej przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za rok 2020, w tym stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy;
- 3) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia dokumentu zawierającego ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą Spółki dotyczącą sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności grupy kapitałowej emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami w celu zamieszczenia w raporcie rocznym i skonsolidowanym raporcie rocznym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 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;
- 4) przyjęcie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2020 rok oraz monitorowanie jego realizacji;

- 5) przedstawienie Radzie Nadzorczej rekomendacji odnośnie Procedury oceny przez Zarząd istotnych transakcji oraz okresowej oceny przez Radę Nadzorczą istotnych transakcji zawieranych na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.;
- 6) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia przez Radę Nadzorczą oceny:
  - Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
- 7) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia:
  - Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2019;
  - Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku 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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej;
- 8) aktualizacja treści „Polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania przez jednostkę zainteresowania publicznego Polski Holding Nieruchomości S.A.”;
- 9) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie zasad postępowania dotyczącego wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za lata 2021 i 2022, z możliwością powierzenia badania sprawozdań za lata 2020 i/lub 2023 (tzw. prawo opcji) oraz przyjęcie protokołu z analizy ofert złożonych w ww. postępowaniu;
- 10) przyjęcie sprawozdania z realizacji rocznego planu audytu w Polskim Holdingu Nieruchomości na rok 2019,
- 11) monitorowanie realizacji funkcji audytu wewnętrznego, w tym sprawozdawczości ze zrealizowanych zadań, objętych rocznym plan audytu w Polskim Holdingu Nieruchomości na rok 2020;
- 12) monitorowanie realizacji zaleceń z audytów przeprowadzonych w Spółce.

W dniu 1 maja 2021 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 w roku 2020 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 2020 r. skład Komitetu Strategii i Inwestycji był następujący:

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu

Pani Grażyna Ciurzyńska – Członek Komitetu

Pan Wenanty Plichta – Członek Komitetu

Pan Bogusław Przywora – Członek Komitetu

Pan Łukasz Puchalski – Członek Komitetu

Pan Artur Szostak – Członek Komitetu.

W związku z powołaniem Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2020 roku oraz uzupełnieniem składu Rady Nadzorczej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 sierpnia 2020 roku, w dniu 6 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza powołała następujących Członków Rady Nadzorczej do składu Komitetu Strategii i Inwestycji: Pani Grażyna Ciurzyńska – Przewodnicząca Komitetu, Pani Izabela Felczak – Poturnicka, Pan Paweł Majewski, Pan Bogusław Przywora, Pan Łukasz Puchalski, Pan Przemysław Stępak i Pan Artur Szostak.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej:

Pani Grażyna Ciurzyńska – Przewodnicząca Komitetu

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Członek Komitetu

Pan Paweł Majewski – Członek Komitetu

Pan Bogusław Przywora – Członek Komitetu

Pan Łukasz Puchalski – Członek Komitetu

Pan Przemysław Stępak – Członek Komitetu

Pan Artur Szostak – Członek Komitetu.

W dniu 8 lutego 2021 roku do składu Komitetu powołany został Pan Krzysztof Turkowski.

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.

W posiedzeniach Komitetu Strategii i Inwestycji w roku 2020 oprócz członków Komitetu, udział brali również inni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i dyrektorzy.

Realizując zadania wynikające z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Komitetu Strategii i Inwestycji, w roku 2020 Komitet wykonywał swe funkcje poprzez:

- 1) monitorowanie działań związanych z realizacją w ramach Grupy Kapitałowej projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych), 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) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej wyrażenia zgody na: realizację w ramach Grupy Kapitałowej: inwestycji biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, inwestycji mieszkaniowych w Łodzi przy ul. Kusocińskiego oraz w Warszawie przy ul. Geodezyjnej i przy ul. Instalatorów;
- 3) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących wyrażenia zgody na: nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej 53, nabycie udziałów spółek Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o., zbycie wszystkich posiadanych przez spółkę PHN 3 udziałów w spółce PHN SPV 21; zaopiniowanie planowanej transakcji nabycia nieruchomości położonej we Wrocławiu;
- 4) przyjęcie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie zatwierdzenia Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2020;
- 5) przyjęcie opinii i rekomendacji dotyczącej wyrażenia zgody na zawarcie Umowy Inwestycyjnej i nabycie przez spółkę zależną zorganizowanej części przedsiębiorstwa „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie;
- 6) monitorowanie realizacji strategii.

### **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 2020 r. skład Komitetu był następujący:

Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu

Pani Grażyna Ciurzyńska – Członek Komitetu

Pan Bogusław Przywora - Członek Komitetu

Pan Jerzy Wal – Członek Komitetu

Pan Artur Szostak – Członek Komitetu.

W związku z powołaniem Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2020 roku oraz uzupełnieniem składu Rady Nadzorczej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 sierpnia 2020 roku, w dniu 6 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza powołała następujących Członków Rady Nadzorczej do składu Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji: Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Paweł Majewski, Pan Bogusław Przywora, Pan Przemysław Stępak i Pan Artur Szostak.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący:

Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu

Pani Grażyna Ciurzyńska – Członek Komitetu

Pan Paweł Majewski – Członek Komitetu

Pan Bogusław Przywora – Członek Komitetu

Pan Przemysław Stępak – Członek Komitetu

Pan 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 Zarządu, 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 Komitet Wynagrodzeń i Nominacji:

- 1) przyjął rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie opinii w sprawie Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A.;
- 2) dokonał otwarcia i oceny zgłoszeń w postępowaniach kwalifikacyjnych na stanowiska w Zarządzie Spółki oraz przyjął rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie zawarcia umów o świadczenie usług zarządzania z Członkami Zarządu;
- 3) przyjął rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie ustalenia listy Celów Zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok obrotowy 2020 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia oraz rekomendację w sprawie rozszerzenia Listy KPI;
- 4) przyjął rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie określenia poziomu realizacji KPI przez członków Zarządu w roku obrotowym 2019.

## **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 2020 roku nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2020 odnotowała zysk netto na poziomie 44,6 mln PLN, niższy o 35% niż w 2019 roku (69,0 mln PLN). Na wielkość wyników finansowych w obu okresach miała znaczący wpływ zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych (2020: 17,6 mln PLN, 2018: 46,6 mln PLN).

Grupa Kapitałowa PHN w 2020 roku wypracowała dodatni wynik netto na poziomie 44,6 mln PLN, w porównaniu do 69,0 mln PLN w roku 2019. Wynik był o 24,4 mln PLN niższy niż w 2019 roku, głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 7,3 mln PLN głównie w wyniku wejścia do portfela nieruchomości magazynowych w Parzniewie w połowie 2020 roku oraz nabycia na początku III kwartału 2019 roku generujących przychody z najmu nieruchomości na Wilanowie,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 92,9 mln PLN w wyniku przekazania lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w inwestycji VIS À VIS WOLA oraz Yacht Park w Gdyni,
- wyższego wyniku z działalności budowlanej o 10,5 mln PLN wypracowanego przez spółkę Chemobudowa - Kraków S.A. w związku z nabyciem kontroli przez Grupę w dniu 23 grudnia 2019 roku,
- niższego wyniku z pozostałej działalności o 9,9 mln PLN głównie w związku z lockdownem z powodu pandemii koronawirusa,

- wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży o 14,0 mln PLN głównie w wyniku wzrostu wynagrodzeń w związku ze wzrostem zatrudnienia,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości i zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (wpływ na wynik w 2020 roku niższy o 98,5 w stosunku do 2019 roku),
- wyższego o 10,8 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych (szczegóły zaprezentowano w notach 29 i 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego),
- poprawy wyniku netto z działalności finansowej o 2,8 mln PLN głównie w efekcie dodatnich różnic kursowych i zysku ze sprzedaży inwestycji finansowych,
- wyższego podatku dochodowego.

Wskaźniki rentowności operacyjnej (skorygowana EBITDA/przychody operacyjne) i majątku ogółem w 2020 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 19,0% i 31,0% i w porównaniu do roku 2019 Wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2020 roku kształtował się na poziomie 2,12% i w porównaniu do 2,8% w roku 2019 zanotował spadek.

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2020 roku wzrosły w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wzrost wskaźników płynności wynika przede wszystkim ze wzrostu aktywów obrotowych (środków pieniężnych). Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2020 roku kształtował się na poziomie 45% w porównaniu do wartości 39,7% na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 55% wobec poziomu 60,3% na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia i spadek wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi jest wynikiem wzrostu finansowania działalności kapitałem obcym. W 2020 roku Spółka odnotowała bardzo dobre wyniki finansowe, jednak w obliczu narastających zagrożeń związanych z globalnym rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, Polski Holding Nieruchomości S.A. podjął działania mające zminimalizować jego negatywny wpływ na bieżącą działalność Spółki.

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

Wartość majątku Spółki na 31 grudnia 2020 roku wynosiła 2 733,2 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w jednostkach zależnych) o łącznej wartości 2070,0 mln PLN oraz 354,3 mln PLN udzielonych obligacji i pożyczek jednostkom powiązanim. Pozostałe składniki to aktywa z tytułu podatku odroczonego (2,8 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (1,8 mln PLN), należności handlowe oraz pozostałe aktywa (6,4 mln PLN), środki pieniężne i ich ekwiwalenty (266,9 mln PLN). W 2020 roku łączna wartość aktywów zwiększyła się o 414,1 mln PLN, głównie z tytułu nabycia udziałów w dwóch spółkach – Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o., Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. oraz zwiększenia środków pieniężnych.

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 3 400,8 mln PLN były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (3 234,6 mln PLN) i nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych (77,3 mln PLN).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3,2 mld PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 117,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Ponadto Grupa dysponowała 16 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 99,1 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Grupa nabyła po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistic Center1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem parku logistycznego w Parzniewie koło Pruszkowa. Ponadto Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej oraz grunt, częściowo zabudowany, pod inwestycję mieszkaniową w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej. Grupa sprzedała 50% udziałów w spółce PHN SPV 21 Sp. z o.o., która prowadziła inwestycję logistyczną w Świebodzinie. Grupa wydzierżawiła również zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel”, a po dniu bilansowym ją nabyła (wspólna inwestycja z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o.). Po dniu bilansowym Grupa sprzedała nieruchomości przy ul. Stępińskiej 55 i Podchorążych 69 w Warszawie, a także podpisała warunkową umowę nabycia kolejnej nieruchomości przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy oraz przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego oraz miejsc parkingowych w Wilanowie. Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości przy ul. Grójeckiej 22/24 w Warszawie (nieruchomość była wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie). Pod względem planowanych działań wobec nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa dzieliła swój portfel na następujące segmenty:

- nieruchomości pozostające w portfelu (31 nieruchomości);
- nieruchomości przeznaczone do optymalizacji (39 nieruchomości);
- projekty inwestycyjne (60 nieruchomości);
- nieruchomości na sprzedaż (25 nieruchomości).

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

**Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań:**

Nieruchomości pozostające w portfelu	31 nieruchomości o wartości godziwej 1 670,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 645,3 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 22,2 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 228,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 225,5 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,7 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	60 nieruchomości o wartości godziwej 1 133,0 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 055,9 mln PLN, w zapasach w kwocie 91,1 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 52,4 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	25 nieruchomości o wartości godziwej 57,9 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości 50 mln PLN i nieruchomościach przeznaczonych na sprzedaż w wartości 7,9 mln PLN.

Wartości godziwe nieruchomości, o których mowa w punkcie B, nie uwzględniają wyceny z tytułu zastosowania MSSF 16.

### **C. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego**

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, a w razie potrzeby współpracuje również z wyspecjalizowanymi podmiotami zewnętrznymi.

Działalność komórki ds. audytu wewnętrznego prowadzona jest zgodnie z Międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego („Standardy IIA”), na podstawie zatwierdzonego przez Komitet Audytu rocznego planu działalności. W oparciu o przeprowadzone audyty wydawane są rekomendacje wdrożenia określonych rozwiązań, mających na celu redukcję ryzyka, poprawę skuteczności kontroli wewnętrznej oraz zwiększenie efektywności procesów biznesowych. Wydane rekomendacje są monitorowane przez Zespół Audytu zgodnie ze Standardem IIA 2500, a informacje na temat stanu ich wdrożenia przedstawiane są cyklicznie Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej.

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 m.in. dzięki:

- wewnętrznym regulacjom obowiązującym w Grupie, systematycznie monitorowanym i rozwijanym,
- nadzorowi kierownictwa nad systemem kontroli wewnętrznej,
- kompetencji, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w systemie kontroli wewnętrznej,
- weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
- zgodności funkcji audytu wewnętrznego z Międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego,
- weryfikacji spójności wdrożonego systemu zarządzania organizacją i jego zgodności z normą ISO 9001, przez niezależną, zewnętrzną jednostkę certyfikującą.

Spółka utrzymuje i rozwija 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. Komitet Audytu jest cyklicznie informowany o stanie systemu zarządzania ryzykiem w Spółce oraz o zidentyfikowanych ryzykach strategicznych.

Ponadto, w strukturze organizacyjnej Spółki funkcjonuje wyodrębniona komórka ds. compliance, która podejmuje działania mające na celu potwierdzenie, że podejmowane działania są zgodne z prawem, w tym przede wszystkim z regulacjami wewnętrznymi i zasadami etyki.

W 2020 r. Zespół ds. Compliance dokonał sprawdzeń wiarygodności 43 partnerów biznesowych PHN, mających na celu ustalenie czy zawarcie z nimi umowy nie narazi Spółki na ryzyko, w szczególności reputacyjne. Udzielił 14 wyjaśnień na zapytania, w tym dotyczące konfliktów interesów. Otrzymał 2 zgłoszenia o otrzymanych upominkach i zarejestrował 3 darowizny dokonane przez PHN S.A., nie budzące zastrzeżeń wizerunkowych, w tym podejrzeń korupcyjnych. Przygotowywał analizy dotyczące możliwego wpływu na funkcjonowanie Spółki ogólnie obowiązujących przepisów wprowadzanych w związku z pandemią koronawirusa oraz inne analizy i informacje na



połączenie Prezesa Zarządu i Rady Nadzorczej. Nadto Zespół ds. Compliance we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi brał udział w przygotowaniu projektów nowych regulacji wewnętrznych (Regulamin Pracy Zdalnej w PHN S.A.) i nowelizacji istniejących regulacji (np. Regulamin dokonywania zamówień i usług w PHN S.A.)

#### **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, również w formie online. Organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

W 2020 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.

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

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółkę działalność sponsoringową i charytatywną.

W grudniu 2020 roku Grupa Kapitałowa PHN przyjęła aktualizację Strategii Społecznej Odpowiedzialności Biznesu uwzględniającej interesy społeczne oraz przyczynienie się Spółki do ochrony środowiska. Strategia CSR na kolejne lata zakłada zintensyfikowanie działań Spółki zmierzających do realizacji zasad zrównoważonego budownictwa dla nowopowstających nieruchomości, jak również dbałości o środowisko naturalne w istniejących już nieruchomościach. Z uwagi na dywersyfikację działalności Spółki, jak również zwiększenie ilości nowych inwestycji, większy nacisk został położony na interesy społeczne różnych grup i interesariuszy. PHN stara się aktywizować społeczności lokalne, prowadzi dialog społeczny z podmiotami lokalnymi i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób znajdujących się wokół realizowanych inwestycji. Spółka wzmacnia swój wizerunek jako instytucji odpowiedzialnej społecznie, dbającej o kompleksowy zrównoważony rozwój obszaru, na którym działa. Aktualizacja Strategii CSR przyczynia się do stworzenia podstawy intensyfikacji działań ekologicznych, społecznych, kulturalnych czy historycznych. Strategia została stworzona tak, aby wspierać i uzupełniać cele Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023. CSR (z ang. CSR – Corporate Social Responsibility) – społeczna odpowiedzialność biznesu jest koncepcją zrównoważonego biznesu, zgodnie z którą przedsiębiorstwa w procesie zarządzania uwzględniają nie tylko aspekty ekonomiczne, ale podejmują również działania w interesie społecznym i ekologicznym. W ramach prac nad aktualizacją Strategii CSR Grupy Kapitałowej PHN wyznaczono trzy główne cele:

- budowanie pozytywnego wizerunku firmy jako wiarygodnego, solidnego i zaufanego partnera w biznesie,
- zapewnienie zrównoważonego rozwoju firmy (realizowanego w perspektywie długoterminowej),
- podniesienie kompetencji pracowników PHN.

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. Strategia społecznej odpowiedzialności biznesu obowiązująca w PHN to dalekowzroczne myślenie o przyszłości.

Do najważniejszych wartości należą Grupy Kapitałowej PHN należą: odpowiedzialność (mamy świadomość, że inwestycje powinny stanowić integralną część danej przestrzeni i wprowadzać pozytywne zmiany w krajobrazie), współpraca (współpracujemy z mieszkańcami, organizacjami społecznymi i partnerami społecznymi funkcjonującymi na danym terenie, zauważamy różne interesy społeczne), zaufanie (dbając o ład przestrzenny budujemy zaufanie do marki firmy i zdobywamy społeczne zaufanie), szacunek (szanujemy uwarunkowania historyczne, patriotyczne i społeczne oraz ludzi zamieszkujących dany obszar), rozwój (poprzez swoją działalność PHN przyczynia się do rozwoju miast, lokalnego biznesu czy tworzenia społeczności lokalnej, a rozwojowi podlega także organizacja wewnętrzna).

Narzędzia realizacji strategii CSR:

- 1) Ekologiczne
  - Certyfikaty ekologiczne dla nowobudowanych inwestycji
  - Wdrażanie zasad zrównoważonego budownictwa dla nowobudowanych inwestycji
  - Dbłość o środowisko naturalne w istniejących nieruchomościach, w tym w siedzibie PHN
- 2) Historyczno-patriotyczne
  - Obchody Wybuchu Powstania Warszawskiego
  - Obchody ważnych wydarzeń historycznych
- 3) Społeczne
  - Akcje społeczne
  - Wsparcie finansowe lub materialne instytucji
  - Wydarzenia charytatywne
  - Integracja społeczna
- 4) Kulturalne
  - Współpraca z ośrodkami kultury

- Nawiązanie współpracy z Akademią Sztuk Pięknych w Warszawie
  - Noc wieżowców
- 5) Charytatywne
- Wspieranie lokalnych potrzeb społeczeństwa w miejscach prowadzonych inwestycji
- 6) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej
- 7) Fundator Fundacji „Hotele dla Medyków”.

Grupa Kapitałowa PHN 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 spółkę wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej. W 2020 roku kontynuowana była akcja uczczenia rocznicy wybuchu Powstania Warszawskiego a na jednej z nieruchomości należącej do portfela PHN wyświetlono prezentację multimedialną z okazji 100. rocznicy Bitwy Warszawskiej.

Zaangażowanie społeczne Grupy Kapitałowej PHN w 2020 roku:

- Prezentacja multimedialna z okazji 100. Rocznicy Bitwy Warszawskiej - w 100. Rocznicę Bitwy Warszawskiej na fasadzie kamienicy przy ul. Wierzbowej 9/11 należącej do PHN pokazane zostało przedstawienie multimedialne obrazujące kluczowe wydarzenia z sierpnia 1920 roku. Przez kolejne trzy dni na fasadzie wyświetlany był przebieg bitwy, jego decydujące momenty, jak również został pokazany wysiłek polskiego społeczeństwa w obliczu zagrożenia bolszewickiego w 1920 roku.
- Uczczenie 76. 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 PHN 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.
- PHN fundatorem akcji Hotele dla Medyków - w 2020 roku PHN został fundatorem fundacji „Hotele dla medyków. Na rzecz tego działania został przekazany 1 mln PLN. Środki fundacji są wykorzystywane np. na finansowanie noclegów dla kadry medycznej czy zakup aparatury medycznej wykorzystywanej przy leczeniu pacjentów hospitalizowanych z powodu zakażenia koronawirusem. W 2020 roku fundacja dofinansowała 10 szpitali oraz wsparła 11 hoteli prywatnych na terenie całego kraju. Fundacja dofinansowała także szpital MSWiA w Szczecinie, który przeznaczył otrzymane środki na częściowe sfinansowanie zakupu sprzętu do walki z COVID-19.
- Wsparcie finansowe na rzecz Przychodni Lekarskiej dla Kombatantów w Warszawie - w 2020 roku PHN udzielił wsparcia finansowego na rzecz Przychodni Lekarskiej dla Kombatantów w Warszawie w wysokości 10 tys. PLN na zakup sprzętu medycznego tj. stołu chirurgicznego, lampy laryngologicznej, szafy lekarskiej czy stolika zabiegowego. Dodatkowo na rzecz Przychodni przekazano 3 000 jednorazowych maseczek ochronnych.

### **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, m.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.**

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.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2021-2022 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok obrotowy 2023 oraz rok obrotowy 2024.

#### **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.

Biorąc pod uwagę osiągnięte w ciągu 2020 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką, a szczególnie działania związane z realizacją programu inwestycyjnego, praca Zarządu w roku 2020 oceniona została przez Radę Nadzorczą pozytywnie.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

<i>Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Izabela Felczak – Poturnicka</i>	.....
<i>Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Grażyna Ciurzyńska</i>	.....
<i>Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Kinga Śluzek</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Paweł Majewski</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Bogusław Przywora</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Łukasz Puchalski</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Przemysław Stępak</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Artur Szostak</i>	.....
<i>Członek Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Turkowski</i>	.....