

## **Sprawozdanie**

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

**jako organu Spółki w roku obrotowym 2021**

## Wstęp

Działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień rozdziału II Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW (dalej „Dobre Praktyki 2021”), 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 2021.

Stosując zasady Dobrych Praktyk 2021, Rada Nadzorcza dokonała oceny:

- 1) sytuacji Spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, *compliance* oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- 2) stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i 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 2021, przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki ww. oceny, zawarte w niniejszym Sprawozdaniu.

Równocześnie w ramach Sprawozdania przedstawia się podsumowanie działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów w roku obrotowym 2021.

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 2021 był drugim rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą kadencji rozpoczętej w dniu 30 czerwca 2020 roku.

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

Na dzień 1 stycznia 2021 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Pan Grażyna Ciużyńska – 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 31 grudnia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Pani Grażyna Ciużyńska – 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

Zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk 2021, przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej:	Spełnianie kryteriów niezależności na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania:
Pani Izabela Felczak – Poturnicka	nie spełnia kryteriów niezależności
Pani Grażyna Ciużyńska	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

Wskazani wyżej niezależni członkowie Rady Nadzorczej zadeklarowali, że spełniają kryteria niezależności wymienione w art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

### 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 8 posiedzeń. Rada Nadzorcza odbywała także spotkania w formie telekonferencji. Rada Nadzorcza podjęła w roku 2021 łącznie 74 uchwały, 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.	01.02.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 08.02.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 10.02.2021	8	1
2.	26.03.2021	8	1
	kontynuacja w dniu 29.03.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 31.03.2021	9	-
3.	29.04.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 30.04.2021	9	-

	kontynuacja w dniu 01.05.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 05.05.2021	8	1
4.	31.05.2021	9	-
	kontynuacja w dniu 02.06.2021	9	-
5.	29.06.2021	8	1
6.	18.08.2021	9	-
7.	25.10.2021	8	1
8.	06.12.2021	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 2021 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 zatwierzonego Planu rzeczowo – finansowego na rok 2021, 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 2021:

- 1) zatwierdzenie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2021;
- 2) powołanie członka Komitetu Strategii i Inwestycji;
- 3) potwierdzenie spełniania kryteriów niezależności przez Członków Rady Nadzorczej Spółki;
- 4) wyrażenie zgody na realizację przez spółki zależne inwestycji;
- 5) wyrażenie zgody na zmianę wynagrodzenia firmy audytorskiej;
- 6) ustalenie kryteriów wyboru oraz dokonanie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i sporządzenia pisemnych raportów z przeglądów oraz sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań za lata 2021 - 2022, z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok obrotowy 2023 oraz rok obrotowy 2024;
- 7) ustalenie listy celów zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok obrotowy 2021 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia oraz rozszerzenie listy KPI;
- 8) złożenie oświadczenia 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 2020;
- 9) przyjęcie dokumentu zawierającego ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą Spółki dotyczącą 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 2020;
- 10) przyjęcie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za lata 2019 - 2020 sporządzonego przez Radę Nadzorczą, przyjęcia oświadczeń do sprawozdania, upoważnienia Przewodniczącej Rady Nadzorczej do ich podpisania oraz poddania ocenie biegłego rewidenta;

- 11) ocena Sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 12) ocena wniosku Zarządu Spółki odnośnie podziału zysku netto za rok 2020 oraz przyjęcie opinii do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
- 13) ocena Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz zaopiniowanie wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w sprawozdań;
- 14) 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 2020 r.;
- 15) przyjęcie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2020;
- 16) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku;
- 17) przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
- 18) podjęcie uchwał dotyczących rekomendacji dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków w Zarządzie Spółki w roku 2020;
- 19) wyrażenie opinii w przedmiocie wniosku akcjonariusza – Skarbu Państwa do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu Spółki;
- 20) zatwierdzenie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki;
- 21) zmiana liczebności Zarządu Spółki;
- 22) dokonanie oceny poziomu realizacji celów zarządczych przez Członków Zarządu Spółki w roku 2020;
- 23) monitorowanie stanu realizacji projektów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej;
- 24) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań wymagających zgody Rady Nadzorczej ze względu na wartości określone w Statucie Spółki;
- 25) wyrażanie zgody na ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach/Zgromadzeniach Wspólników spółek zależnych w sprawach, m.in.: dokonywania zmian w Statutach/umowach spółek zależnych, dokonywania zmian w organach spółek, opiniowania kandydatów na prokurentów, zbycia i nabycia nieruchomości, zawarcia umowy kredytu i ustanowienia zabezpieczeń, podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej, oddania do odpłatnego korzystania nieruchomości, rozporządzania składnikami aktywów trwałych, zwolnienia z długu lub dokonania innej czynności o podobnym skutku, zaciągania zobowiązań o wartości przekraczającej kwoty określone w statutach/aktach założycielskich tych spółek;
- 26) 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.

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 Spółki w roku 2021 w sprawach związanych z działalnością Rady Nadzorczej dotyczyły: udzielenia członkom Rady absolutorium z wykonywania obowiązków w roku 2020 oraz zaopiniowania sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za lata 2019-2020.

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

Zgodnie z dotychczasową strategią, 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.

Dotychczasowe efekty realizacji strategii:

Cel	2017	2018	2019	2020	2021	2023
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Stan docelowy
Wartość godziwa nieruchomości [mld PLN]	2,5	2,5	3,3	3,4	3,5	6,0
Akwizycje [mld PLN]	0,0	0,0	0,1	0,04	0,01	0,7
Poziom LTV [%]	21,0	21,0	21,7	33,7	34,3	52,0
SGA / GAV [%]	1,3	1,3	1,2	1,6	1,5	0,7
Wzrost aktywów netto [%]	10,9	13,1	17,6	19,3	24,5	59,0

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

## 8. W roku 2021 nie miało miejsca zawieszenie członków Zarządu w pełnieniu funkcji.

## 9. Komitety Rady Nadzorczej

Działania Rady Nadzorczej były wspomagane przez Komitety działające jako kolegialne organy doradcze Rady Nadzorczej, powołane spośród jej członków.

W roku 2021 w ramach Rady Nadzorczej funkcjonowały następujące Komitety stałe:

- Komitet Audytu
- Komitet Strategii i Inwestycji
- Komitet Wynagrodzeń i Nominacji.

Szczegółowy zakres prac Komitetów w roku 2021 został udokumentowany w protokołach z posiedzeń.

### A. Komitet Audytu

Na dzień 1 stycznia 2021 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące członkowie Rady Nadzorczej:

Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu

Pani Izabela Felczak-Poturnicka

Pani Grażyna Ciużyńska

Pan Łukasz Puchalski

Pan Przemysław Stępak.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące członkowie Rady Nadzorczej:

Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu

Pani Izabela Felczak-Poturnicka

Pani Grażyna Ciurzyńska

Pan Łukasz Puchalski

Pan Przemysław Stępak.

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 9 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 2021 oprócz członków Komitetu udział brali również inni członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, dyrektorzy, audytorzy wewnętrzni oraz biegli rewidenci.

W 2021 roku prace Komitetu Audytu obejmowały w szczególności:

- 1) przyjęcie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na 2021 rok oraz monitorowanie jego realizacji;
- 2) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie wyrażenia zgody na zmianę wynagrodzenia firmy audytorskiej;
- 3) 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 rok 2023 i 2024 (tzw. prawo opcji);
- 4) zatwierdzenie Planu audytu Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2021 oraz monitorowanie jego wykonania;
- 5) przyjęcie protokołu z analizy ofert złożonych w postępowaniu na wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej: „Spółka”) za lata 2021 i 2022, z możliwością powierzenia badania sprawozdań za lata 2023 i 2024 (tzw. prawo opcji) wraz z rekomendacją i przekazania go Radzie Nadzorczej;

- 6) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej za rok 2020, m.in. w trakcie spotkań z przedstawicielami firmy audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe za rok 2020 oraz firmy audytorskiej dokonującej przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za rok 2021, w tym stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy;
- 7) 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;
- 8) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia przez Radę Nadzorczą oceny:
  - Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz opinii wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie w/w Sprawozdań;
- 9) przyjęcie rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie przyjęcia:
  - Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2020;
  - Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania Finansowego za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej;
- 10) przyjęcie sprawozdania z realizacji rocznego planu audytu w Polskim Holdingu Nieruchomości na rok 2020,
- 11) monitorowanie realizacji funkcji audytu wewnętrznego, w tym sprawozdawczości ze zrealizowanych zadań, objętych rocznym plan audytu w Polskim Holdingu Nieruchomości na rok 2021;
- 12) monitorowanie realizacji zaleceń z audytów przeprowadzonych w Spółce;
- 13) monitorowanie zarządzania ryzykiem w Spółce;
- 14) akceptacja wyboru podmiotu do przeprowadzenia zewnętrznej, niezależnej oceny funkcji audytu wewnętrznego w Spółce.

W dniu 27 kwietnia 2022 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 2021 wykonywał zadania przewidziane w obowiązujących przepisach.



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

Na dzień 1 stycznia 2021 r. skład Komitetu Strategii i Inwestycji był następujący:

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.

Na dzień 31 grudnia 2021 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  
Pan Krzysztof Turkowski – Członek Komitetu.

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

W posiedzeniach Komitetu Strategii i Inwestycji w roku 2021 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 2021 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 mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Kolejowej 19;
- 3) przyjęcie opinii dla Rady Nadzorczej odnośnie zatwierdzenia Planu rzeczowo – finansowego Grupy Kapitałowej i spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. na rok 2021;
- 4) monitorowanie realizacji strategii.

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

Na dzień 1 stycznia 2021 r. skład Komitetu 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.

Na dzień 31 grudnia 2021 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 Zarządów, które będą miały zastosowanie w kalkulacji wynagrodzenia zmiennego w danym roku kalendarzowym; proponowanych przez Zarząd poziomów realizacji celów zarządczych dla poszczególnych członków Zarządu, w celu prawidłowego naliczenia wysokości wynagrodzenia zmiennego przysługującego każdemu z członków Zarządu za dany rok kalendarzowy oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej. Zakres działania Komitetu może obejmować inne sprawy zlecone przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Komitet Wynagrodzeń i Nominacji przyjął następujące rekomendacje dla Rady Nadzorczej:

- 1) odnośnie ustalenia listy Celów Zarządczych dla każdego z członków Zarządu na rok obrotowy 2021 wraz z wagami dla tych celów oraz kryteriami ich realizacji i rozliczenia oraz rekomendację w sprawie rozszerzenia Listy KPI;
- 2) odnośnie przyjęcia sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za lata 2019-2020 sporządzonego przez Radę Nadzorczą;
- 3) w sprawie wyrażenia opinii w przedmiocie wniosku akcjonariusza – Skarbu Państwa do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu Spółki;

4) odnośnie określenia poziomu realizacji KPI przez członków Zarządu w roku obrotowym 2020.

## **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 2021 roku nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2021 odnotowała zysk netto na poziomie 72,7 mln PLN, wobec zrealizowanego na poziomie 8,1 mln PLN w roku poprzednim. Na wielkość wyników finansowych w 2021 roku znaczący wpływ miała zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych (2021: 64,9 mln) oraz uzyskane dywidendy (2021: 48,3 mln PLN).

Grupa Kapitałowa PHN w 2021 roku wypracowała dodatni wynik netto na poziomie 73,7 mln PLN, w porównaniu do 70,1 mln PLN w roku 2020. Wynik był o 3,6 mln PLN wyższy niż w 2020 roku, głównie w efekcie netto:

- utrzymania na stabilnym poziomie wyniku w segmencie najem (113,2 mln PLN w 2021 vs. 114,9 mln PLN w 2020),
- niższego o 58,7 mln PLN wyniku w segmencie działalności deweloperskiej w związku z fazą realizacji projektów deweloperskich (kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpoznanie wyniku z działalności deweloperskiej jest przekazanie gotowych lokali mieszkalnych nabywcom),
- zrealizowania na podobnym poziomie wyniku w segmencie działalności budowlanej (2021: 11,8 mln PLN; 2020: 10,9 mln PLN),
- poniesienia straty w działalności pozostałej na poziomie (8,8) mln PLN wobec (9,7) mln PLN w roku ubiegłym (działalność pozostała obejmuje głównie działalność hotelową, która została najbardziej narażona na pandemię koronawirusa poprzez czasowe zamknięcie obiektów),
- wyższego poziomu kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,1 mln PLN (2021: 55,3 mln PLN, 2020: 53,2 mln PLN),
- wyższej zmiany wartości godziwej nieruchomości i zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (wpływ na wynik w 2021 roku wyższy o 41,9 mln PLN w stosunku do 2020 roku),
- wyższego o 14,1 mln PLN wyniku z pozostałych przychodów i kosztów, głównie w efekcie ujęcia zdarzeń jednorazowych oraz zysków i strat z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych,
- poprawy wyniku netto z działalności finansowej o 35,6 mln PLN głównie w efekcie niższych ujemnych różnic kursowych,
- wyższego podatku dochodowego.

Wskaźniki rentowności operacyjnej (skorygowana EBITDA/przychody operacyjne) i majątku ogółem w 2021 roku kształtowały się odpowiednio na poziomie: 23,1% i 2,6% i w porównaniu do roku 2020 uległy zmianom odpowiednio o: (+)13,0% i (-)28,3%. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2021 roku kształtował się na poziomie 4,6% i w porównaniu do 6,5% w roku 2020 zanotował spadek o (-)27,9%.

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2021 roku spadły w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2020 roku, głównie w wyniku niższego salda środków pieniężnych. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2021 roku kształtował się na zbliżonym poziomie jak w roku poprzednim, tj.: 44,6% w 2021 i 44,3% w 2020. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniósł 55,4% wobec poziomu 55,7% na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

Wartość majątku Spółki na 31 grudnia 2021 roku wynosiła 2 780,5 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w jednostkach zależnych) o łącznej wartości 2 142,6 mln PLN oraz 609,9 mln PLN udzielonych obligacji i pożyczek jednostkom powiązanych. Pozostałe składniki to aktywa z tytułu podatku odroczonego 9,3 mln PLN, rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne 1,3 mln PLN, należności handlowe oraz pozostałe aktywa 3,3 mln PLN, środki pieniężne i ich ekwiwalenty 14,1 mln PLN. W 2021 roku łączna wartość aktywów zwiększyła się o 51,5 mln PLN.

Ocenę wykorzystania majątku trwałego Spółki ze względu na pełnienie przez nią funkcji spółki holdingowej należy rozpatrywać z punktu widzenia majątku spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN. Głównym składnikiem majątku trwałego GK PHN o łącznej wartości 3 868,3 mln PLN były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (3 453,1 mln PLN), rzeczowe aktywa trwałe (206,2 mln PLN) oraz długoterminowe zapasy deweloperskie (90,8 mln PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 156 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa portfela, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3,5 mld PLN. Portfel obejmował 14 nieruchomości o wartości godziwej 136,5 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 101,3 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Grupa nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel” (wspólna inwestycja z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o.). Ponadto Grupa nabyła kolejną nieruchomość przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy, a także lokal mieszkalny oraz miejsca parkingowe w Wilanowie.

Grupa sprzedała nieruchomości w Warszawie przy ul. Stępińskiej 55, Podchorążych 69, Wiertniczej 96 oraz Zwycięzców 18.

Poniżej zaprezentowano podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań.

Nieruchomości pozostające w portfelu	36 nieruchomości o wartości godziwej 1 806,2 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości ujętych w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby oraz w zapasach; wartość godziwa wyliczając wartość zapasów wyniosła 232,0 mln PLN,
Projekty inwestycyjne	60 nieruchomości na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne, komercyjno - mieszkaniowe lub hotelowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby; wartość godziwa wyliczając wartość zapasów wyniosła 1 420,3 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	21 nieruchomości o wartości godziwej 46,0 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

\* Wartość godziwa nie uwzględnia 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. Ponadto, 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 zatwierdzanego 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 przekazywane do wdrożenia właściwym komórkom organizacyjnym, a ich realizacja jest monitorowana przez Zespół ds. Audytu. Zgodnie ze Standardem IIA 2500 informacje na temat stanu wdrożenia rekomendacji przedstawiane są cyklicznie Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej. Wyniki monitoringu wskazują, iż większość rekomendacji wydanych w roku 2021 jest zrealizowana lub - w nielicznych przypadkach, jest w trakcie realizacji.

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:

- zgodności funkcji audytu wewnętrznego z Międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego,
- wewnętrznym regulacjom obowiązującym w Grupie (w szczególności dzięki Regulaminowi audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości stanowiącemu Kartę audytu wewnętrznego w rozumieniu Standardów IIA), 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,
- weryfikacji zgodności wdrożonego systemu zarządzania jakością 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 potwierdzanie, że podejmowane działania są zgodne z prawem, w tym przede wszystkim z regulacjami wewnętrznymi i zasadami etyki.

W 2021 r. Zespół ds. Compliance dokonał sprawdzeń wiarygodności 77 partnerów biznesowych PHN, mających na celu ustalenie czy zawarcie z nimi umowy nie narazi Spółki na ryzyko, w szczególności reputacyjne. Udzielił 20 wyjaśnień na zapytania, w tym dotyczące konfliktów interesów. Zarejestrował 8 darowizn dokonanych przez PHN, z których żadna nie budziła zastrzeżeń wizerunkowych, w tym podejrzeń korupcyjnych. Wprowadził do stosowania w Spółce „Procedurę stosowania klauzul antykorupcyjnych” realizując postulat „Standardów rekomendowanych dla systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów w spółkach notowanych na rynkach organizowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”. We współpracy z Biurem Marketingu, Strategii, Relacji Inwestorskich i PR, Biurem Prawnym oraz Biurem Wsparcia Organów Spółki, przygotował dla Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie raport ze stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. We współpracy z Biurem Prawnym i Biurem Zarządzania Zasobami Ludzkimi na bieżąco przygotowywał analizy możliwego wpływu na funkcjonowanie PHN periodically nowelizowanych rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. Kierownik Zespołu ds. Compliance jako członek Zespołu projektowego na potrzeby opracowania całościowej koncepcji procesu zamówień w PHN i Zespołu ds. wyboru wykonawcy usług w zakresie zaprojektowania, wykonania i wdrożenia Systemu CRM (Customer Relationship Management) wraz z dostarczeniem licencji na oprogramowanie dla potrzeb PHN, brał czynny udział w ich pracach. Nadto Kierownik Zespołu ds. Compliance na bieżąco śledził prace nad projektem Ustawy o ochronie osób zgłaszających naruszenia prawa i we współpracy z Biurem Prawnym zgłosił do niej uwagi.

#### **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.

W 2021 roku PHN S.A. podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w następujących dokumentach:

1. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjętym Uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 roku, obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku oraz
2. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” przyjętym Uchwałą nr 13/1834/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 roku, obowiązującym od dnia 1 lipca 2021 roku.

Teksty wskazanych zbiorów zasad są publicznie dostępne na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotyczącej ładu korporacyjnego pod adresem <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021> oraz na korporacyjnej stronie internetowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl) w sekcji przeznaczony dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny.

W dniu 29 lipca 2021 roku Polski Holding Nieruchomości S.A., na podstawie par. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., opublikował Raport bieżący nr 1/2021 zawierający informację o stanie stosowania Dobrych Praktyk 2021.

W przypadku zmiany w stosowaniu którejs z zasad zawartych w zbiorze DPSN, bądź incydentalnego jej naruszenia, Spółka 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 2021 roku Grupa Kapitałowa PHN realizowała działania wynikające ze Strategii Społecznej Odpowiedzialności Biznesu uwzględniającej interesy społeczne oraz przyczynienie się Spółki do ochrony środowiska. Strategia CSR 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 liczby 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. Strategia CSR przyczynia się do stworzenia podstawy intensyfikacji działań ekologicznych, społecznych, kulturalnych czy historycznych. Strategia CSR Grupy Kapitałowej PHN wyznacza 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 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 2021 roku Grupa Kapitałowa PHN realizowała zapisy Strategii społecznej odpowiedzialności biznesu wspierając różne organizacje społeczne. W tym okresie Grupa PHN wsparła (finansowo oraz materialnie) wiele instytucji pożytku publicznego m.in.: Szpital Dziecięcy im. prof. dr. med. Jana Bogdanowicza na ul. Niekańskiej w Warszawie, Stowarzyszenie „Niestrudzeni”, Fundację MB Sport organizującą mistrzostwa w crossfit, Teatrologię, Stowarzyszenie Kobiet Internowanych i Represjonowanych, Rodzinny Dom Dziecka w Gniewie oraz Zrzeszenie Wolność i Niezawisłość Stowarzyszenie Społeczno-Kombatanckie w Lublinie.

Ważnym elementem realizacji strategii CSR jest upamiętnianie ważnych wydarzeń historycznych – w 2021 roku Grupa PHN tradycyjnie wyświetliła Znak Polski Walczącej z okazji 77. Rocznicy Powstania Warszawskiego, wykonała prezentację mappingową 3D oraz wyświetlenie architektoniczne z okazji Narodowego Święta Niepodległości, a także użyczyła część fasady budynku przy ul. Wierzbowej 9/11 Stowarzyszeniu Pokolenie w celu wykonania animacji patriotycznej w związku z 40. rocznicą pacyfikacji katowickiej kopalni Wujek. Dodatkowo Grupa PHN wzięła udział w wydarzeniach i działaniach charytatywnych.

Zaangażowanie społeczne Grupy Kapitałowej PHN w 2021 roku:

- Uczczenie Narodowego Święta Niepodległości - w 103. rocznicę odzyskania przez Polskę niepodległości na sztandarowej inwestycji Grupy Polskiego Holdingu Nieruchomości - biurowcu SKYSAWA – została



wyświetlona flaga narodowa. Z kolei na fasadzie kamienicy przy ulicy Wierzbowej 9/11 należącej do Grupy PHN pokazane zostało przedstawienie multimedialne z okazji odzyskania przez Polskę niepodległości.

- Uroczystość 77. Rocznicy Powstania Warszawskiego - Znak Polski Walczącej - symbol w kształcie kotwicy, po raz kolejny o zmroku 1. sierpnia pojawił na budynku INTRACO należącego do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości przy ul. Stawki 2. Światła zapalone w 69 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.
- Wsparcie rzeczowe na rzecz Stowarzyszenia Kobiet Internowanych i Represjonowanych - w 2021 roku PHN wsparł rzeczowo Stowarzyszenie Kobiet Internowanych i Represjonowanych. Stowarzyszenie zajmuje się integracją środowiska kobiet internowanych w okresie stanu wojennego. Celem działalności jest ochrona praw i godności kobiet oraz pomoc prawna i administracyjna osobom represjonowanym. Stowarzyszenie organizuje spotkania, zgromadzenia, akcje upamiętniające ważne wydarzenia historyczne oraz opiekuje się grobami i miejscami pamięci. PHN podarował Stowarzyszeniu meble oraz sprzęt komputerowy.
- Wsparcie finansowe na rzecz Szpitala Dziecięcego im. Prof. Dr. Med. Jana Bogdanowicza na ul. Nieklańskiej w Warszawie - w 2021 roku PHN wsparł finansowo Szpital Dziecięcy im. Prof. Dr. Med. Jana Bogdanowicza na ul. Nieklańskiej w Warszawie. Szpital Dziecięcy w Warszawie, znajdujący się przy ul. Nieklańskiej, jest pierwszym szpitalem dziecięcym zbudowanym w Warszawie po II wojnie światowej. Każdego roku w Szpitalu hospitalizowanych jest ponad 14 500 małych pacjentów i wykonywanych jest ponad 5000 operacji. W strukturze Szpitala funkcjonują liczne poradnie specjalistyczne, które udzielają blisko 80 000 porad rocznie. Szpitalny Oddział Ratunkowy obsługuje rocznie ponad 45 000 pacjentów. Szpital obejmuje w pełnym zakresie działania teren Mazowsza, zapewniając wysokospecjalistyczną opiekę medyczną dla ponad 900 000 dzieci. Pieniądze z darowizny (10 tys. zł) zostały wykorzystane na zakup ok. 20 tys. rękawiczek nitrylowych - głównego środka ochrony indywidualnej, stosowanego w szpitalu podczas pandemii koronawirusa.

### **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 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 2021 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką, a szczególnie działania związane z realizacją programu inwestycyjnego, praca Zarządu w roku 2021 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 Ciużyńska</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>	.....