

## **Sprawozdanie**

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

**jako organu Spółki w roku obrotowym 2014**

## Wstęp

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej PHN, Spółka) działając na podstawie art. 382 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień ust. 1 pkt 1) rozdziału III Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, niniejszym przekłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w roku 2014.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje opis działalności i funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz jej Komitetu w roku obrotowym 2014, a także zwiążą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

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

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

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

Kadencja Rady Nadzorczej Spółki jest kadencją wspólną i trwa trzy lata. Rok 2014 był pierwszym rokiem pełnienia obowiązków przez Radę Nadzorczą II kadencji.

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

#### I kadencja:

Na dzień 01.01.2014 r. Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Józef Banach	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Felczak – Poturnicka	- Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Marzena Kusio	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Mateusz Matejewski	- Członek Rady Nadzorczej
Marcin Marczuk	- Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Melnarowicz	- Członek Rady Nadzorczej
Antonii Leonik	- Członek Rady Nadzorczej

#### II kadencja:

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium wszystkim osobom pełniącym funkcje w Radzie Nadzorczej w roku 2013 oraz powołało do Rady Nadzorczej na kolejną, drugą kadencję następujące osoby:

Józef Banach	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Felczak – Poturnicka	- Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (od dnia 09.05.2014 r.)
Marzena Kusio	- Sekretarz Rady Nadzorczej (od dnia 09.05.2014 r.)
Mateusz Matejewski	- Członek Rady Nadzorczej
Marcin Marczuk	- Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Melnarowicz	- Członek Rady Nadzorczej
Antonii Leonik	- Członek Rady Nadzorczej

W dniu 20.10.2014 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie delegowania Członka Rady Nadzorczej Pana Mateusza Matejewskiego do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. W związku z tym, od dnia 20.10.2014 r. do dnia 20.01.2015 r. Rada działała w następującym składzie:

Józef Banach	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Felczak – Poturnicka	- Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Marzena Kusio	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Marcin Marczuk	- Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Melnarowicz	- Członek Rady Nadzorczej
Antonii Leonik	- Członek Rady Nadzorczej

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

Józef Banach	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Izabela Felczak – Poturnicka	- Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Marzena Kusio	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Mateusz Matejewski	- Członek Rady Nadzorczej
Marcin Marczuk	- Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Melnarowicz – Członek Rady Nadzorczej  
Antonii Leonik – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 6 lutego 2015 r., po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała Pana Mateusza Matejewskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi, który z tym dniem złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 maja 2011 r. (Uchwała Nr 1 w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki) na podstawie ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi.

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

Rada Nadzorcza wykonywała czynności z zakresu stałego nadzoru nad działalnością Spółki w trakcie formalnie zwoływanych posiedzeń, które w okresie sprawozdawczym odbyła ośmiokrotnie. W okresie tym podjętych zostało 116 uchwał, nad którymi głosowania przeprowadzane były na posiedzeniach oraz w trybie przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały podjęte w w/w trybie były przedstawiane każdorazowo przez Przewodniczącego na najbliższych posiedzeniach Rady Nadzorczej, z podaniem wyników głosowania i stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń.

Lp.	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Liczba nieobecnych członków
1.	31.01.2014	7	
2.	25-28.02.2014*	7/6	0/1
3.	14.03.2014	6	1
4.	09.05.2014	7	
5.	07.07.2014	7	
6.	28.08.2014	6	1
7.	20.10.2014	7	
8.	15.12.2014	6	

\*w posiedzeniu zwołanym na dzień 25.02.2014 uczestniczyło 7 członków Rady, w kontynuacji posiedzenia w dniu 28.02.2014 uczestniczyło 6 członków Rady.

Nieobecności członków Rady Nadzorczej zostały usprawiedliwione.

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

Tematy posiedzeń obejmowały całokształt zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ekonomiczno - finansowych, opiniowaniu Strategii Spółki na lata 2015 – 2023, kwestii związanych z przeprowadzeniem procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej Spółki (GK PHN), projektami inwestycyjnymi prowadzonymi w ramach GK PHN, a także planowanym II etapem prywatyzacji Spółki.

Rada Nadzorcza, w roku obrotowym 2014, zajmowała się w szczególności następującymi zagadnieniami:

#### A. w zakresie kompetencji statutowych:

- 1) przeprowadziła postępowania kwalifikacyjne na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi i Członka Zarządu ds. Finansowych;
- 2) dokonała oceny Sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. oraz zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego rozpatrzenie i zatwierdzenie;
- 3) dokonała oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. oraz zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o jego rozpatrzenie i zatwierdzenie;
- 4) przyjęła Sprawozdanie z działalności Zarządu jako organu Spółki w roku obrotowym 2013;
- 5) dokonała oceny wniosku Zarządu Spółki co do podziału zysku za rok 2013 i powiększenia kwoty przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy o kwotę przeniesioną z kapitału zapasowego oraz przyjęła opinię do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w tej sprawie;
- 6) dokonała oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., zaopiniowała wniosek Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie ww. sprawozdań;
- 7) przyjęła Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej jako organu Spółki w roku 2013 oraz Sprawozdanie z oceny Sprawozdania Finansowego Spółki, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku;

- 8) przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w tym okresie;
- 9) wystąpiła z wnioskiem do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w 2013 r.;
- 10) przyznała Członkom Zarządu nagrody roczne za 2013 r.;
- 11) ustaliła liczbę członków Zarządu II kadencji;
- 12) powołała Prezesa Zarządu nowej kadencji i Członka Zarządu ds. Finansowych;
- 13) dokonała wyboru Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej II kadencji;
- 14) dokonała wyboru członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej II kadencji;
- 15) zaopiniowała wniosek do Walnego Zgromadzenia odnośnie zmian w Statucie Spółki oraz przyjęła tekst jednolity Statutu Spółki uwzględniający zmiany przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 26 maja 2014.r
- 16) zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej na rok 2014;
- 17) dokonała wyboru podmiotu do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za rok 2014;
- 18) określiła Istotne Spółki Zależne Bezpośrednio od Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.;
- 19) zatwierdziła zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki;
- 20) zatwierdziła Strategię Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A „Budujemy wartość”;
- 21) zatwierdziła Zasady wynagradzania członków organów spółek zależnych Grupy Kapitałowej PHN S.A.;
- 22) delegowała członka Rady do czasowego wykonywania czynności Wiceprezesa Zarządu;
- 23) rozpatrywała wnioski Zarządu w przedmiocie wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach/Zgromadzeniach Wspólników spółek Grupy Kapitałowej PHN odnośnie, m.in.: dokonywania zmian w organach spółek, powoływania i odwoływania prokurentów, dokonywania zmian statutów/umów spółek, zbywania nieruchomości przez spółki GK na rzecz podmiotów spoza Grupy, nabywania akcji spółek w związku z żądaniami akcjonariuszy mniejszościowych dotyczącymi przymusowego odkupu akcji.

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

- 1) dokonywała bieżącej analizy sytuacji ekonomiczno - finansowej Spółki oraz spółek Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności realizacji planu rzeczowo-finansowego;
- 2) analizowała proces zarządzania aktywami nieruchomościowymi i optymalizacji portfela nieruchomości, w tym planowanych zakupów nieruchomości i dezinwestycji;
- 3) wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę porozumienia ze Skarbem Państwa w sprawie współpracy w związku z potencjalną sprzedażą przez Skarb Państwa akcji Spółki oraz delegowała członka Rady Nadzorczej do wykonywania stałego nadzoru nad przebiegiem due diligence;
- 4) uzyskiwała informacje i sprawozdania o istotnych wydarzeniach w spółkach z GK PHN;
- 5) monitorowała proces zmiany struktury GK PHN dostosowujący ją do potrzeb biznesowych zgodnie z funkcjonującymi standardami, w tym poprzez podejmowanie uchwał w sprawie wyrażania Zarządowi Spółki zgody na ustalanie sposobu wykonywania prawa głosu na Walnych Zgromadzeniach lub Zgromadzeniach Wspólników spółek zależnych wchodzących w skład GK PHN, m.in., w zakresie dokonywania przez te spółki czynności w ramach realizacji procesu zmiany struktury Grupy, obejmującego:
  - a) konsolidację historycznych spółek PHN poprzez wniesienie przez PHN akcji/udziałów spółek: Intraco, Budexpo, Dalmor, WCP aportem do wydzielonej spółki celowej o charakterze holdingowym, a następnie ich zbycie do WHN, zaś w dalszym etapie połączenie Intraco, Budexpo, WCP, Kaskada Service i Warton ze spółką WHN jako spółką przejmującą; automatyczne umorzenie kapitałów w spółce holdingowej zbywającej akcje/udziały, w efekcie czego wydanie do PHN należności od WHN z tytułu sprzedaży udziałów;
  - b) podwyższenie kapitałów w 11 spółkach PHN SPV 1 – PHN SV 11 oraz spłata większości wyemitowanych obligacji przez te spółki celowe;
  - c) alokację kolejnych nieruchomości przeznaczonych do zbycia do spółki komandytowo-akcyjnej, a następnie do spółek celowych, zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, a w konsekwencji rozwiązanie rezerwy na odroczony podatek dochodowy;
- 6) monitorowała proces optymalizacji struktury korporacyjnej mający na celu redukcję korporacyjnych kosztów stałych.

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

- 1) monitorowała bieżącą realizację procesów inwestycyjnych prowadzonych na nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, uwzględnionych w Strategii;
- 2) wyraziła zgodę na realizację inwestycji: „Projekt Stawki” „Projekt Domaniewska” i zawarcie umowy kredytowej i ustanowienie zabezpieczeń wynikających z umowy kredytu, „Projekt Parzniew” w formule JV,

realizację I etapu inwestycji „Molo Rybackie” i utworzenie spółki celowej realizującej marinę jachtową w ramach inwestycji.

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

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Spółki nie odnosiły się bezpośrednio do działalności Rady Nadzorczej.

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

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka holdingowa Grupy Kapitałowej, realizuje Strategię na lata 2015 – 2023 przyjętą przez Zarząd i zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą w dniu 9 września 2014 r. uchwałą nr 90/09/2014.

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

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

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

W ramach realizacji Strategii w roku 2014:

- 1) dokonano zmiany struktury GK PHN poprzez alokację wybranych nieruchomości do spółek celowych oraz zwiększenie ich wartości podatkowej;
- 2) uzyskano zdolność dywidendową na poziomie spółki holdingowej;
- 3) kontynuowano proces dezinwestycji aktywów niezwiązanych z główną działalnością, w wyniku którego zbyła osiem nieruchomości (Willowa 5, Rakowiecka 19, Iwicka 1/3, Okrzei 18, Zakopane - Broniewskiego 11, Łagów, Parzniew III, Lewandów Leśny) oraz podpisała przedwstępne umowy sprzedaży dla trzech kolejnych (Otwock – Żurawia 13, Gdańsk – Stągiewna 23, Katowice – działka nr 84/2);
- 4) kontynuowano proces przygotowania i realizacji projektów inwestycyjnych, w tym Rakowiecka City i Foksal City (zakończone), Domaniewska, Bierutowska we Wrocławiu, Retkinia w Łodzi, Parzniew, Molo Rybackie w Gdyni, Intraco City, Lewandów (w trakcie realizacji), City Tower, Bartycka Retail Hub (w przygotowaniu);
- 5) zwiększono zakres outsourcingu funkcji utrzymania nieruchomości, a także dokonała outsourcingu usług księgowych i kadrowo-płacowych;
- 6) kontynuowano proces restrukturyzacji zatrudnienia zmniejszając zatrudnienie ze 159 osób na 1 stycznia 2014 r. do 122 na dzień 31.12.2014 r.

W GK PHN nie jest realizowany żaden program naprawczy.

#### **7. W roku 2014 nie miało miejsca zawieszenie członków Zarządu w pełnieniu funkcji.**

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

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

Na dzień 01.01.2014 r. w skład Komitetu wchodziły następujące osoby:

Pan Józef Banach – Przewodniczący KA  
Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Członek KA  
Pan Marcin Marczuk – Członek KA

W związku z powołaniem z dniem 11.04.2014 r. Członków Rady Nadzorczej nowej, drugiej kadencji, w dniu 09.05.2014 r. Rada dokonała wyboru Członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej drugiej kadencji:

Pan Józef Banach – Przewodniczący KA (uchwała Komitetu Audytu z dnia 7 lipca 2014 r.)  
Pani Izabela – Felczak – Poturnicka - Członek KA  
Pani Marzena Kusio – Członek KA  
Pan Marcin Marczuk – Członek KA.

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

W 2014 roku prace Komitetu Audytu skupiły się na:

- monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej, w tym, m.in., stopnia realizacji rekomendacji biegłego rewidenta wydanych dla Zarządu po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego za rok 2013 i 2014 oraz istotnych kwestii mających wpływ na poszczególne pozycje bilansu i wynik finansowy,
- monitorowaniu działań związanych z realizacją procesu zmiany struktury Grupy Kapitałowej,
- opiniowaniu projektu Strategii Spółki i Grupy na lata 2015 – 2023, w tym rekomendacji dla Rady Nadzorczej w przedmiocie jej zatwierdzenia,
- opiniowaniu projektu Planu rzeczowo – finansowego Spółki i Grupy na 2014 r., w tym poprzez rekomendację dla Rady Nadzorczej odnośnie jego zatwierdzenia,
- monitorowaniu realizacji zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu, w tym w odniesieniu do założeń planów długoterminowych,
- monitorowaniu działań z zakresu wynajmu i komercjalizacji obiektów, w tym poziomu powierzchni niewynajętej,
- monitorowaniu prowadzonych działań w zakresie procesu sprzedaży nieruchomości,
- monitorowaniu prowadzonych działań w zakresie planowanych zakupów nieruchomości komercyjnych,
- monitorowaniu struktury i poziomu wynagrodzeń oraz innych kosztów związanych z zatrudnieniem,
- rekomendacji Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.

## **9. 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 PHN wskazując, iż w 2014 r. nie nastąpiły żadne negatywne zdarzenia powodujące zagrożenie kontynuacji działalności ani istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki.

Spółka PHN w roku obrotowym 2014 odnotowała zysk netto na poziomie 120,8 mln PLN, zaś w roku 2013 zysk w wysokości 99,0 mln PLN. Na wielkość wyników finansowych w obu okresach miała znaczący wpływ zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych (2014: 92,4 mln PLN, 2013: 103,1 mln PLN). Ponadto w 2014 roku Spółka osiągnęła wynik na umorzeniu udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 33,7 mln PLN.

W efekcie wypracowania przez Spółkę zysku netto uległy poprawie wskaźniki rentowności.

Wskaźniki płynności I i II stopnia na koniec 2014 r. utrzymywały się na bezpiecznym poziomie wynoszącym 1,1.

Analizując sytuację GK PHN należy wskazać, iż wypracowała ona w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku niższy wynik z najmu niż w roku ubiegłym. Jest to głównie efekt nasilonej konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych przekładającej się na niższe stawki czynszów i wzrost pustostanów oraz wyższych kosztów z tytułu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto Grupa zanotowała wyższy wynik z działalności deweloperskiej, który jest głównie efektem zbycia dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Jednocześnie Grupa zmniejszyła poziom kosztów administracyjnych w porównaniu do roku ubiegłego.

GK PHN w 2014 r. wypracowała dodatni wynik netto na poziomie 107,8 mln PLN, w porównaniu do 107,0 mln PLN w roku 2013.

Wskaźnik rentowności zysku operacyjnego w 2014 r (skorygowana EBITDA/przychody z działalności operacyjnej) wyniósł 12,0% w porównaniu do 18,2% w roku 2013. Spadek ten spowodowany był w głównej mierze spadkiem przychodów z najmu częściowo skompensowanych spadkiem poziomu kosztów utrzymania nieruchomości

i administracyjnych. Wskaźnik rentowności majątku w roku 2014 (skorygowana EBITDA/aktywa) wyniósł 1,1% utrzymując się na zbliżonym poziomie jak w roku 2013.

Wskaźnik płynności I stopnia wyniósł na koniec 2014 r. 0,7 w porównaniu do poziomu 0,9 na koniec 2013 r. Wskaźnik płynności II stopnia ukształtował się na poziomie 1,4 na koniec 2014 r., w porównaniu do wartości 1,6 na koniec 2013 r. Pogorszenie wskaźników płynności I i II stopnia spowodowane był głównie spadkiem poziomu wolnych środków pieniężnych, które zostały przeznaczone na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy. Pomimo to wskaźniki płynności pozostały na bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2014 r. kształtował się na niskim poziomie wynoszącym 12,4% w porównaniu do 18,9% w roku 2013.

Do istotnych działań, które miały wpływ na sytuację GK PHN należy zaliczyć:

- restrukturyzację operacyjną obejmującą redukcję kosztów, optymalizację poziomu zatrudnienia, centralizację funkcji zarządczych,
- realizację kilku projektów deweloperskich i przygotowywanie kolejnych,
- zmianę struktury GK PHN, która umożliwiła uporządkowanie portfela nieruchomości oraz rozwiązanie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 97,2 mln PLN.

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

Wartość majątku trwałego Spółki na 31.12.2014 r. wynosiła 2 034,9 mln PLN, na co składały się głównie długoterminowe aktywa finansowe (udziały i akcje w jednostkach zależnych) o łącznej wartości 1 645,8 mln PLN oraz 260 mln PLN należności z tytułu wynagrodzenia za umorzone udziały w jednostce zależnej. Pozostały składniki to aktywa z tytułu podatku odroczonego (0,6 mln PLN). W 2014 r. wartość majątku trwałego zwiększyła się o 50,6 mln PLN. Wzrost wartości majątku trwałego był wynikiem głównie odwrócenia dokonanego w ubiegłych latach odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółkach zależnych (92,4 mln PLN) oraz nabycia akcji i udziałów spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (51,7 mln PLN) częściowo skompensowanych zbyciem udziałów w jednostkach zależnych za które wynagrodzenie Spółka otrzymała w I kwartale 2015 roku (127,4 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 (1 978,9 mln PLN) były nieruchomości, w tym nieruchomości inwestycyjne (1 924,1 mln PLN) i nieruchomości wykorzystywane na potrzeby własne (19,8 mln PLN).

Na koniec 2014 r. portfel nieruchomości GK PHN obejmował 131 nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz 9 nieruchomości dotkniętych wadami prawnymi, jednak z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie. Wartość godziwa portfela nieruchomości na koniec 2014 r. wyniosła 2,0 mld PLN.

Poza wymienioną grupą nieruchomości GK PHN zarządzała 22 nieruchomościami z wadami prawnymi z negatywną perspektywą uregulowania stanu prawnego na korzyść GK PHN. W sprawozdaniu finansowym nieruchomości te nie są wykazywane jako majątek GK PHN. Wartość godziwa ww. nieruchomości, przy założeniu braku występowania wad prawnych, wyniosła 146,2 mln PLN.

GK PHN klasyfikuje swój portfel wg dwóch głównych kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu (99 nieruchomości),
- projekty inwestycyjne i bank ziemi (41 nieruchomości).

Wartość godziwa nieruchomości generujących przychody z najmu na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 1,4 mld PLN, natomiast wartość projektów inwestycyjnych oraz banku ziemi wyniosła 0,6 mld PLN.

W 2014 roku Grupa:

- osiągnęła zwrot z portfela nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 2,88% (wartość przychodów z najmu: 120,8 mln PLN, wynik z najmu: 55,5 mln PLN, wartość nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2014 roku: 1 924,1 mln PLN);
- dokonała zmiany statusu prawnego trzech sąsiadujących nieruchomości w wyniku przeprowadzonej analizy prawnej: przeklasyfikowanie dwóch nieruchomości z kategorii „dotknięte wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie” do kategorii „dotknięte wadami prawnymi, jednak z potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie”, oraz przeklasyfikowanie jednej nieruchomości z kategorii „o uregulowanym statusie prawnym” do „dotknięte wadami prawnymi i z niewielkim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie”;

- dokonała odpisu wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 39,9 mln PLN w efekcie utraty ich wartości.

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

#### **Nieruchomości bez wad prawnych**

Kategoria / klasa nieruchomości	Liczba nieruchomości	Wartość godziwa na 31 grudnia 2014 r. (mln PLN)	Powierzchnia najmu brutto (m2)	Liczba najemców
<b>Nieruchomości generujące przychody z najmu</b>	<b>90</b>	<b>1 324,5</b>	<b>237 765</b>	<b>1 064</b>
<b>Komercyjne</b>	<b>71</b>	<b>1 207,2</b>	<b>215 270</b>	<b>917</b>
<i>Biurowe</i>	62	913,5	132 548	525
<i>Handlowe</i>	7	167,4	49 340	288
<i>Logistyczne</i>	2	126,4	33 382	104
<b>Mieszkania i inne</b>	<b>19</b>	<b>117,2</b>	<b>22 494</b>	<b>147</b>
<b>Projekty inwestycyjne i bank ziemi</b>	<b>41</b>	<b>561,8</b>	<b>4 709</b>	<b>1</b>
Projekty komercyjne w realizacji	1	97,8	0	0
Deweloperskie projekty mieszkaniowe	4	39,5	0	0
<i>Zakończone</i>	4	39,5	0	0
Grunty	36		4 709	1
<b>RAZEM</b>	<b>131</b>	<b>1 886,3</b>	<b>242 474</b>	<b>1 065</b>

#### **Nieruchomości dotknięte wadami prawnymi (potencjał na pozytywne rozstrzygnięcie)**

Kategoria / klasa nieruchomości	Liczba nieruchomości	Wartość godziwa na 31 grudnia 2014 r. (mln PLN)	Powierzchnia najmu brutto (m2)	Liczba najemców
<b>Nieruchomości generujące przychody z najmu</b>	<b>9</b>	<b>119,4</b>	<b>21 982</b>	<b>133</b>
<b>Komercyjne</b>	<b>6</b>	<b>99,9</b>	<b>18 159</b>	<b>124</b>
<i>Biurowe</i>	6	99,9	18 159	124
<b>Mieszkania i inne</b>	<b>3</b>	<b>19,5</b>	<b>3 823</b>	<b>9</b>
<b>RAZEM</b>	<b>9</b>	<b>119,4</b>	<b>21 982</b>	<b>133</b>

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

- sprzedaż nieruchomości, które nie są związane z docelowym profilem działalności GK PHN, w tym w szczególności nieruchomości charakteryzujące się słabymi wynikami finansowymi, oraz nieruchomości, które nie mają potencjału realizacji projektów deweloperskich w zakresie docelowych segmentów rynku np. biurowe, handlowe, logistyczne),
- realizacja kilkunastu nowych projektów deweloperskich, w segmencie nieruchomości komercyjnych, w tym projekt o charakterze mieszanym z funkcjami mieszkaniowymi (inwestycja „Port Rybacki”).

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

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

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

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

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



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

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

Uchwałą Nr 53/05/2014 z dnia 09.05.2014 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jako biegłego rewidenta dokonującego przeglądu i badania sprawozdań finansowych za 2014 rok.

#### **11. Uwagi Rady dotyczące współpracy z Zarządem**

Rada Nadzorcza swoje funkcje kontrolne i nadzorcze sprawowała przy współpracy z Zarządem Spółki. Członkowie Zarządu, na zaproszenie Rady Nadzorczej, brali udział w jej posiedzeniach, przedstawiali materiały wynikające z porządku obrad, a także informowali o istotnych sprawach i wydarzeniach w Spółce, jakie miały miejsce między posiedzeniami oraz udzielali stosownych wyjaśnień.

Rada Nadzorcza nie zgłasza zastrzeżeń w zakresie sposobu przygotowywania przez Zarząd dokumentów na posiedzenia Rady i zabezpieczenia organizacyjnego posiedzeń Rady.

Biorąc pod uwagę osiągnięte w ciągu 2014 roku wyniki ekonomiczne, zaangażowanie Zarządu w kierowanie Spółką, a szczególnie działania związane z procesem zmiany struktury Grupy Kapitałowej, praca Zarządu oceniona została przez Radę Nadzorczą pozytywnie. Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w okresie objętym sprawozdaniem.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

*Przewodniczący Rady Józef Banach* .....

*Wiceprzewodnicząca Rady Izabela Felczak - Poturnicka* .....

*Sekretarz Rady Marzena Kusio* .....

*Członek Rady Antoni Leonik* .....

*Członek Rady Marcin Marczuk* .....

*Członek Rady Krzysztof Melnarowicz* .....