

*Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.
z dnia 21 czerwca 2017 r. Nr 41/06/2017*

**STANOWISKO RADY NADZORCZEJ DO WNIOSKU AKCJONARIUSZA –
SKARBU PAŃSTWA Z DNIA 9 CZERWCA 2017 R. O UMIESZCZENIE W PORZĄDKU
OBRAD ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA PUNKTU „PRZYJĘCIE
NOWEGO BRZMIENIA STATUTU SPÓŁKI”**

W związku z pismem z dnia 9 czerwca 2017 r., znak: NK:90694/17, zawierającym wniosek Skarbu Państwa (dalej „SP”) – Akcjonariusza spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej jako „PHN” lub „Spółka”) o umieszczenie w porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PHN zwołanego na dzień 30 czerwca 2017 r. punktu „Przyjęcie nowego brzmienia Statutu Spółki” (dalej jako „Wniosek”) oraz wynikającym z § 48 ust. 1 Statutu Spółki obowiązkiem Rady Nadzorczej PHN przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu PHN opinii Rady Nadzorczej Spółki odnośnie przedłożonego projektu Statutu Spółki, Rada Nadzorcza PHN przedstawia następujące stanowisko odnośnie załączonego do Wniosku projektu Statutu PHN:

1. W ocenie Rady Nadzorczej PHN, wprowadzenie do projektu Statutu PHN obowiązku składania przez Zarząd Spółki Walnemu Zgromadzeniu Spółki, zaopiniowanego przez Radę Nadzorczą, sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi PR i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, jest uzasadnione, jako zgodne art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (dalej „Ustawa”). Rada Nadzorcza PHN wskazuje jednak na konieczność wypracowania i ustalenia, po wejściu w życie zmienionego Statutu, procedury przedkładania ww. sprawozdania i zakresu danych jakie ma ono obejmować, uwzględniających, iż PHN jest spółką publiczną. Pozwoli to na uniknięcie ewentualnej możliwości naruszenia interesu Spółki, w szczególności ujawnienia poufnych danych zawartych w kontraktach handlowych i naruszenia tajemnicy przedsiębiorstwa PHN.
2. Rada Nadzorcza PHN zwraca uwagę, że zaproponowane postanowienia projektu Statutu PHN nie uwzględniają specyfiki funkcjonowania Grupy Kapitałowej PHN (dalej „GK”), w tym: braku organów nadzorczych w spółkach GK, które w przeważającej

ilości są spółkami celowymi funkcjonującymi w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek komandytowo - akcyjnych. Dostosowanie umów/statutów spółek GK do Ustawy w zakresie organu wydającego zgodę na czynności prawne, o których mowa w art. 17 ust. 2 i 3 Ustawy powinno uwzględniać brak organów nadzorczych w spółkach GK oraz brak celowości ich ustanawiania.

3. W ocenie Rady Nadzorczej PHN § 26 pkt 3) jest niespójny z § 29 ust. 2 pkt 1) i 2) projektu Statutu, redakcja ww. postanowień powinna zostać zmieniona, aby ich stosowanie i wdrożenie przez Spółkę nie budziło wątpliwości interpretacyjnych i uwzględniło uwagę wskazaną w pkt 2 powyżej.
4. Rada Nadzorcza PHN wskazuje, że projekt Statutu Spółki całkowicie pomija dotychczasowe regulacje wprowadzające bezpośrednią kontrolę Rady Nadzorczej PHN (polegającą na wyrażaniu przez Radę Nadzorczą PHN zgody na sposób wykonywania prawa głosu przez spółkę z GK na zgromadzeniu spółki z GK, której akcje/udziały dana spółka posiada) nad określonymi czynnościami prawnymi dokonywanymi przez spółki GK, nie tylko bezpośrednio zależne od PHN, ale również spółki pośrednio zależne od PHN, na których zgromadzeniach PHN nie wykonuje prawa głosu. W ocenie Rady Nadzorczej PHN, takie rozwiązanie powinno zostać utrzymane, ponieważ struktura GK jest złożona i inwestycje oraz innego rodzaju działania prowadzone są również w spółkach GK, w których PHN nie posiada bezpośrednio akcji/udziałów. Przywrócenie ww. postanowień nie naruszy przepisów Ustawy, a dodatkowo wzmocni kontrolę nad Spółką i GK, czego możliwość wprost przewiduje art. 17 ust. 5 w zw. z ust. 7 Ustawy.
5. W nawiązaniu do uwagi wskazanej w pkt 4 powyżej, Rada Nadzorcza Spółki proponuje wyłączenie z opisanej tam kontroli Rady Nadzorczej PHN czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółkami GK w zakresie ich finansowania tj. emisji obligacji, w których warunkach wprowadzono ograniczenie ich zbywania do spółek GK, pożyczek i innych czynności prawnych mających na celu przeniesienie środków finansowych w ramach spółek GK. Ww. czynności dokonywane są przede wszystkim w odpowiedzi na bieżące potrzeby poszczególnych spółek z GK, dotyczą wyłącznie przesunięcia środków finansowych z jednej spółki GK do drugiej, więc nie wpływają negatywnie na wynik finansów. W ocenie Rady Nadzorczej PHN skala nakładów organizacyjnych i czasowych Spółki na przygotowanie odpowiedniej dokumentacji jest nieuzasadniona i niepotrzebna. Natomiast progi kwotowe właściwe dla kontroli Rady Nadzorczej PHN innych czynności prawnych spółek GK nie powinny zostać obniżone w stosunku do obowiązujących w obecnym Statucie Spółki.

6. W ocenie Rady Nadzorczej PHN wprowadzenie do projektu Statutu PHN postanowienia, iż Walne Zgromadzenie określi w drodze uchwały zasady zbywania składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 0,1 % sumy aktywów, jest uzasadnione, jako zgodne z art. 17 ust. 4 Ustawy. Rada Nadzorcza Spółki wskazuje jednak na konieczność takiego sformułowania treści uchwały Walnego Zgromadzenia w tym zakresie, aby nie stanowiła ona przeszkody w bieżącym funkcjonowaniu spółek GK, których bieżąca działalność związana jest ze zbywaniem nieruchomości, w tym w szczególności spółek deweloperskich, zbywających wybudowane nieruchomości mieszkaniowe.
7. Rada Nadzorcza PHN wskazuje na konieczność doprecyzowania w Statucie Spółki interpretacji wartości przedmiotu czynności prawnej, czy też wartości składnika majątku, szczególności w zakresie wskazania czy chodzi o wartość netto czy też brutto, jak również przede wszystkim sposobu obliczania wartości umowy najmu. Doprecyzowanie musi co do zasady uwzględniać postanowienia Ustawy, jak również obszar działalności spółek GK, dla których podstawową działalnością gospodarczą jest wynajmowanie powierzchni biurowych, zatem wprowadzona interpretacja nie może zablokować ich bieżącej działalności. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki w przypadku umów najmu, wartość rynkowa, o której mowa w Ustawie powinna być tłumaczona jako wartość efektywnego czynszu najmu.