

**Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą:
Polski Holding Nieruchomości S.A.**

WNIOSEK O PRYZNANIE NAGRODY ROCZNEJ

- 1. Imię /imiona/ i nazwisko uprawnionego: Artur Lebedziński.**
- 2. Stanowisko zajmowane przez uprawnionego wraz z zakresem pełnionych obowiązków:**

Prezes Zarządu Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., z zakresem pełnionych obowiązków wynikających z Umowy Spółki, Kodeksu spółek handlowych oraz umowy o pracę.
- 3. Data rozpoczęcia pracy jako Prezes Zarządu: 28.11.2013 r.**
- 4. Data powierzenia zajmowanego stanowiska: 28.11.2013 r.**
- 5. Wysokość wynagrodzenia:**

- w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. 6-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku 2009 (art. 29e ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi);

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Pana Artura Lebedzińskiego za rok 2014: 20 727,48 PLN.
- 6. Proponowana wysokość nagrody rocznej wraz z uzasadnieniem jej wysokości:**

Rada Nadzorcza Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. proponuje przyznanie nagrody rocznej w wysokości 3-krotności przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego uprawnionego w roku, którego dotyczy.

Przyznanie nagrody rocznej we wnioskowanej wysokości uzasadnione jest realizacją przez Zarząd przyjętej w poprzednich latach i zaktualizowanej we wrześniu 2014 roku Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2015 - 2023 „Budujemy wartość” której celem jest podniesienie jakości portfela nieruchomości oraz skuteczności zarządzania aktywami, które stanowić będą bazę do wzrostu zysków kapitałowych akcjonariuszy.

Zgodnie z założeniami strategicznymi, wartość Grupy będzie budowana poprzez: (1) optymalne wykorzystanie potencjału nieruchomości dla potrzeb klientów, (2) zmianę struktury portfela inwestycyjnego zapewniającego wysoki zwrot z inwestycji, (3) zaangażowanie i profesjonalizm kadry zarządzającej i pracowników, a także (4) poszanowanie otoczenia.

Aby osiągnąć ten cel, Grupa realizuje następujące inicjatywy strategiczne:

 - optymalizację struktury portfela nieruchomości poprzez skoncentrowanie działalności na nieruchomościach komercyjnych, realizację trwających i planowanych projektów inwestycyjnych i deweloperskich projektów mieszkaniowych, zbywanie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz nabywanie wybranych nieruchomości komercyjnych w celu zwiększenia atrakcyjności oferowanej do wynajmu powierzchni;
 - poprawę efektywności działalności w zakresie zarządzania aktywami;
 - dalszą poprawę efektywności funkcjonowania Grupy poprzez kontynuację działań restrukturyzacyjnych;
 - optymalizację źródeł finansowania działalności poprzez podniesienie udziału finansowania majątku kapitałem obcym w celu podniesienia rentowności kapitału własnego.

7. Przesłanki przyznania nagrody rocznej wraz z uzasadnieniem:

1) Informacja o realizacji Strategii Grupy

Prezes Zarządu Pan Artur Lebedziński w ciągu roku obrotowego 2014 kierował pracami Zarządu Spółki, które koncentrowały się na realizacji Strategii Grupy Kapitałowej, w ramach której, m.in., realizowano następujące cele:

a) realizacja procesu przebudowy portfela nieruchomości poprzez optymalizację zarządzania nieruchomościami wynajętymi i zwiększenie ich rentowności, sprzedaż aktywów nie posiadających potencjału wzrostu wartości oraz rozpoczęcie procesu nabywania nowych nieruchomości, w celu poprawy rentowności całkowitego portfela nieruchomości.

W ramach tego procesu Prezes Zarządu Pan Artur Lebedziński bezpośrednio nadzorował realizację m.in. następujących zadań

- realizacja procesu optymalizacji najmu nieruchomości, w tym ograniczenia pustostanów występujących w obecnych nieruchomościach, w szczególności w nieruchomościach pozostających w portfelu, podejmowanie intensywnych działań w celu komercjalizacji nowych projektów inwestycyjnych;
- analiza stanów prawnych pod kątem możliwości trwałego uregulowania stanów prawnych nieruchomości;
- realizacja, zakończenie procesu inwestycji projektu Foksal City;
- realizacja głównego zakresu prac dla inwestycji Domaniewska Office Hub;
- rozpoczęcie realizacji inwestycji w formule BTS dla nieruchomości Retkinia w Łodzi;
- zawarcie umowy JV z mLocum na realizację I etapu inwestycji Molo Rybackie;
- uzgodnienie istotnych warunków umowy JV dla nieruchomości Parzniew z międzynarodowymi partnerami mającymi doświadczenie w działalności logistycznej: Menard Doswell & Co. oraz Hillwood Europe (podpisanie umowy JV miało miejsce w styczniu 2015 r.);
- kontynuacja przygotowania do realizacji wybranych nowych projektów inwestycyjnych: PHN Tower, Parzniew, Wilanowska 372, Lućmierz, Lewandów, Intraco, Bartycka, Prymasa Tysiąclecia.

b) realizacja restrukturyzacji operacyjnej w celu poprawy efektywności funkcjonowania Grupy, w ramach restrukturyzacji Prezes Zarządu Pan Artur Lebedziński bezpośrednio nadzorował realizację m.in. następujących zadań: kontynuacja procesu restrukturyzacji zatrudnienia zmniejszając zatrudnienie ze 159 osób na koniec 2013 r. do 122 na koniec 2014 r.

- kontynuacja procesu zmiany struktury operacyjnej Grupy przez integrację i konsolidację wybranych funkcji zarządczych w spółce holdingowej;
- doprowadzenie praktycznie do końca procesu zaniechania nierentownych działalności oraz nie związanych z podstawowym profilem działalności Grupy kapitałowej;

2) Informacja o wynikach finansowych

Sytuacja finansowa PHN S.A. i Grupy Kapitałowej PHN przedstawiona jest w poniższych tabelach.

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółki PHN S.A. w mln PLN:

	2014	2013
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej	128,6	105,1
Koszty administracyjne i sprzedaży*)	(4,3)	(5,9)
Zysk (strata) netto	120,8	99,0

*) w tym koszty tworzenia Grupy, restrukturyzacji oraz IPO w wysokości: 2014: 0,7 mln PLN, 2013: 2,2 mln PLN.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów GK PHN S.A. w mln PLN:

	2014	2013
Wynik z najmu	55,5	72,1

Wynik z działalności deweloperskiej	11,2	9,7
Wynik z pozostałej działalności	(0,3)	(0,1)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39,9)	(32,2)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(38,5)	(46,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12,5	(7,0)
Zysk (strata) netto	107,8	107,0

Główne pozycje skonsolidowanego bilansu GK PHN SA w mln PLN:

	2014	2013
Aktywa trwałe	1 978,9	1 974,8
Aktywa obrotowe i przeznaczone do sprzedaży	304,5	483,0
Razem aktywa	2 283,4	2 457,8
Kapitały własne ogółem	2 000,7	1 992,7
Zobowiązania	282,7	465,1
Razem pasywa	2 283,4	2 457,8

Główne wnioski w zakresie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki i Grupy:

- poprawa zysku netto na poziomie sprawozdania skonsolidowanego o 21,8 mln PLN tj. 22%, oraz poprawa zysku netto na poziomie sprawozdania jednostkowego o 0,8 mln PLN tj. 0,7%,
- poprawa wyniku z działalności podstawowej spółki holdingowej PHN o 23,5 mln PLN, tj. 22,3%,
- poprawa wyniku i uwolnienie części środków z działalności deweloperskiej między innymi w efekcie zintensyfikowania działań w zakresie szybkości sprzedaży mieszkań,
- ograniczenie kosztów administracyjnych w Grupie Kapitałowej pomimo dalszego ponoszenia kosztów związanych z optymalizacją i restrukturyzacją ok. 7,7 mln PLN, tj. ok. 16,7%,
- obniżenie kosztów administracyjnych i sprzedaży w spółce holdingowej o 1,6 mln PLN tj. ok. 27%;
- widoczne pozytywne przeprowadzenie restrukturyzacji organizacyjnej związanej ze zmianą struktury Grupy; proces zmiany struktury Grupy pozwolił na rozwiązanie rezerwy na odroczone podatki dochodowe w wysokości 97,2 mln PLN.
- poprawa zarządzania płynnością, zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 81,4 mln PLN związany z optymalizacją płynności w Grupie Kapitałowej, jednocześnie korzystanie w większym stopniu z finansowania zewnętrznego poprawi efektywność kapitałów własnych,

Ważną miarą oceny sytuacji finansowej Grupy w 2014 roku jest wartość EBITDA. Wartość EBITDA w latach 2013, 2014 wyniosła w mln PLN:

	2014	2013
EBITDA na działalności kontynuowanej *)	43,1	13,1

*) EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o zmianę wartości godziwej nieruchomości i wynik na ich zbyciu, amortyzację, odpisy aktualizujące wartość zapasów - gruntów, wynik na zbyciu zapasów - gruntów oraz efekt zmiany statusu prawnego nieruchomości)

Wskaźnik EBITDA wzrósł w 2014 roku o 30 mln PLN w stosunku do 2013 r., co wynika głównie ze zmiany rezerwy na roszczenia z lat ubiegłych.

Obecna sytuacja finansowa jak i majątkowa Spółki oraz GK PHN. jest dobra, a wraz z kontynuacją celów strategicznych ulegać będzie dalszej poprawie i tym samym zwiększać wartość Spółki dla akcjonariuszy.

Reasumując:

- Spółka i Grupa Kapitałowa poprawiła swoje wyniki finansowe (poprawa zysku, obniżka kosztów, optymalizacja płynności),
- Grupa wzmocniła swoją pozycję rynkową m.in. poprzez rozpoczęcie przebudowy portfela swoich nieruchomości, w szczególności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji,

- Grupa efektywnie wdrażała określoną strategię rozwoju.

8. Ocena Zarządu Spółki dokonana przez organy Spółki:

W dniu 21 maja 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014, zaopiniowania Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2014, a także przyjęła wniosek do Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu Panu Arturowi Lebedzińskiemu absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2014.

9. Opis wpływu wypłaty nagrody rocznej na sytuację finansową Spółki:

Wypłata nagrody rocznej nie będzie miała wpływu na sytuację finansową Spółki. Wysokość nagrody będzie stanowić nieznaczny udział w ogólnej kwocie kosztów wynagrodzeń Spółki.

10. Załączniki do wniosku:

- a. sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
- b. uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014 - zostanie dołączona po sporządzeniu protokołu z odbycia ZWZ,
- c. oświadczenie o terminowym regulowaniu zobowiązań publicznoprawnych,
- d. oświadczenie o nieprzekroczeniu maksymalnego rocznego wskaźnika przyrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia u przedsiębiorcy,
- e. uchwała Rady Nadzorczej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. w sprawie wniosku do Walnego Zgromadzenia o przyznanie nagrody rocznej za rok 2014 Prezesowi Zarządu Panu Arturowi Lebedzińskiemu.

Rada Nadzorcza Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.:

Przewodniczący Rady Józef Banach

Wiceprzewodnicząca Rady Izabela Felczak - Poturnicka

Sekretarz Rady Marzena Kusio

Członek Rady Antonii Leonik

Członek Rady Marcin Marczyk

Członek Rady Krzysztof Melnarowicz