



Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna

Raport roczny za 2020 rok

Raport roczny zawiera:

1. List Prezesa Zarządu
2. Wybrane dane finansowe
3. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
4. Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
6. Informację Zarządu
7. Oświadczenie i Ocenę Rady Nadzorczej

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. mam zaszczyt i przyjemność przekazać Państwu Jednostkowy Raport Roczny Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oraz Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., w których przedstawiliśmy nasze wyniki finansowe i najważniejsze osiągnięcia w 2020 roku.

Pandemia COVID-19 odcisnęła się na wynikach całej gospodarki, jak i Grupy Kapitałowej w 2020 roku, jednak dzięki wcześniejszym przygotowaniom udało nam się ograniczyć jej negatywny wpływ i bezpiecznie przejść przez najtrudniejszy okres. Grupa PHN osiągnęła solidny wynik finansowy, zwiększając jednocześnie przychody z najmu i wyraźnie poprawiając wynik z działalności deweloperskiej. Utrzymujemy w ryzach koszty, niski poziom zadłużenia oraz zbilansowany poziom zamówień. Portfel naszej Grupy obejmuje obecnie 155 aktywów nieruchomościowych o łącznej wartości ponad 3 mld PLN. Plasuje nas to w czołówce największych firm deweloperskich w Polsce.

Przez cały czas trwania pandemii Zarząd PHN koncentrował się na ograniczeniu jej negatywnego wpływu na działalność i wyniki finansowe spółki. Cieszymy się, że nasze działania docenili inwestorzy i akcjonariusze, czego wyrazem jest między innymi sukces sprzedaży kolejnej transzy emisji obligacji w grudniu 2020 roku. Pozyskane środki pomogą sfinansować nasz ambitny program inwestycyjny, w tym realizację takich projektów jak biurowiec SKYSAWA i INTRACO Prime w Warszawie. Prace na naszych budowach prowadzone są zgodnie z harmonogramem. W tym roku zakończona zostanie budowa niższego z dwóch budynków w projekcie SKYSAWA. W przypadku INTRACO Prime - ośmiokondygnacyjny budynek z trzypoziomowym parkingiem podziemnym dostarczy około 13 tys. mkw. powierzchni najmu. Jednocześnie, dostrzegamy zmieniające się trendy rynkowe, elastycznie podchodząc do potrzeb naszych klientów w czasie pandemii i dostosowując powierzchnie biurową do ich wymagań.

Naszym celem pozostaje dywersyfikacja działalności poprzez kolejne inwestycje w sektorze budownictwa mieszkaniowego i magazynowego oraz usług hotelarskich. W sektorze mieszkaniowym rozpoczęliśmy realizację pierwszego etapu budowy Osiedla Olimpijczyk w łódzkiej dzielnicy Polesie, jak również Młoda Białołęka na warszawskiej Białołęce oraz INSTA 21 w dzielnicy Włochy. W tym roku rozpoczniemy także prace przy budowie osiedla w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej. W 2020 roku zakończyliśmy sprzedaż mieszkań w drugim etapie budowy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, a także mieszkań w kompleksie apartamentów Yacht Park w Gdyni. Dostrzegamy duży potencjał rozwoju segmentu mieszkaniowego w działalności naszej Grupy. W ubiegłym roku wynik z działalności deweloperskiej wyniósł 83,0 mln PLN wobec 4,3 mln PLN rok wcześniej.

Zgodnie z długoterminową strategią kontynuowaliśmy we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym zaangażowanie w sektorze usług hotelarskich. Nasza spółka zależna PHN Property Management zawarła w lutym 2021 roku z syndykiem masy upadłościowej umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Regent Warsaw Hotel. W bliskiej przyszłości planujemy z hotelu Regent uczynić jedno z najbardziej reprezentacyjnych miejsc w stolicy.

W segmencie budownictwa logistycznego Grupa PHN podpisała umowę kupna 50 proc. udziałów w dwóch spółkach realizujących inwestycję parku magazynowego Hillwood & PHN Pruszków w podwarszawskim Parzniewie i tym samym stała się ich wyłącznym właścicielem. Inwestycja PHN Pruszków obejmuje 4 budynki magazynowe o łącznej powierzchni ok. 50,6 tys. mkw.

W ubiegłym roku odnotowaliśmy pierwsze efekty współpracy wynikające z włączenia do naszej Grupy dwóch spółek - Chemobudowa-Kraków S.A. oraz Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. Liczymy na dalsze synergie płynące z tego połączenia, dzięki czemu nasza oferta stanie się bardziej konkurencyjna, z korzyścią dla naszej firmy i jej pracowników. Naszą intencją jest zbudowanie silnej grupy kapitałowej, która stanowić będzie centrum innowacji i pomysłów biznesowych dla polskich przedsiębiorstw z branży deweloperskiej i budowlanej.

Dostrzegamy narastające trudności finansowe wielu naszych najemców powierzchni komercyjnych, wynikające z ograniczeniem działalności podczas pandemii. Z myślą o nich już w marcu 2020 roku utworzyliśmy specjalny program pomocowy, którego łączna wartość przekroczyła 2 mln PLN. Z zaproponowanych przez nas form wsparcia skorzystali głównie przedsiębiorcy z branży gastronomicznej, handlowej oraz świadczący usługi ochrony zdrowia i edukacyjne. Każdy przypadek pomocy rozważaliśmy indywidualnie, mając na uwadze zarówno dobro naszych klientów jak i akcjonariuszy.

PHN jako spółka wrażliwa społecznie aktywnie wspiera działania związane z walką z epidemią koronawirusa. W ubiegłym roku udzieliliśmy między innymi wsparcia fundacji „Hotele dla Medyków”, która dofinansowała 10 szpitali oraz wsparła 11 hoteli prywatnych na terenie całego kraju. Fundacja dofinansowała także szpital MSWiA w Szczecinie, który przeznaczył otrzymane środki na częściowe sfinansowanie zakupu sprzętu do walki z COVID-19.

Pomimo znacznego pogorszenia otoczenia makroekonomicznego Grupa PHN utrzymała pozytywne wyniki finansowe. W 2020 roku przychody z najmu wzrosły do 188,9 mln PLN z 171,9 mln PLN w 2019 roku, a sam wynik z najmu wyniósł 105,4 mln PLN wobec 98,1 mln

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

List Prezesa Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

PLN wcześniej. Odnotowaliśmy pozytywny wynik netto, a jego spadek o 37 proc. w porównaniu z rokiem 2019 do 50,6 mln PLN był w głównej mierze efektem zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Osiągnięte wyniki finansowe pomimo turbulencji spowodowanych pandemią pozwalają nam patrzeć z ostrożnym optymizmem w przyszłość.

W imieniu Zarządu PHN chciałbym podziękować wszystkim pracownikom naszej Grupy za ich ogromne zaangażowanie w przedsięwzięcia realizowane przez nas w tym trudnym czasie. Podziękowania za powierzone nam zaufanie i wsparcie przy realizacji naszej strategii kieruję również do Rady Nadzorczej i do naszych Akcjonariuszy.

Głęboko wierzę, że wraz z postępami w walce z pandemią i powrotem dobrej koniunktury będziemy w stanie przeprowadzać nowe, ambitne projekty, wzmacniające naszą pozycję rynkową i budujące wartość naszej spółki dla Akcjonariuszy. Mamy bardzo silne fundamenty i jesteśmy gotowi do dynamicznego wzrostu poprzez kolejne inwestycje i akwizycje.

Z poważaniem,

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

List Prezesa Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wybrane dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w mln PLN		w mln EUR	
	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
I. Przychody operacyjne	39,3	39,0	8,8	9,1
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2,2	45,7	0,5	10,6
III. Zysk (strata) brutto	7,7	51,4	1,7	12,0
IV. Zysk (strata) netto	8,1	49,9	1,8	11,6
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,9)	(0,9)	(1,5)	(0,2)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(149,7)	(75,1)	(33,5)	(17,5)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	389,5	107,6	87,1	25,0
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	232,9	31,6	52,1	7,3
	Stan na 31 grudnia 2020	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2020	Stan na 31 grudnia 2019
IX. Aktywa	2 733,2	2 319,1	592,3	544,6
X. Zobowiązania długoterminowe	572,9	154,7	124,1	33,5
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	31,2	15,8	6,8	3,4
XII. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 129,1	2 148,6	461,4	504,5
XIII. Kapitał zakładowy	51,0	51,0	11,1	12,0
XIV. Liczba akcji (szt.)	51 100 574	51 051 249	51 100 574	51 051 249
XV. Zysk (strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	0,16	1,06	0,03	0,25
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN / EUR)	41,71	42,09	9,0	9,88

Powyższe dane finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku i okres zakończony 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 PLN/EUR;
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku: 4,4742 PLN/EUR.

Spis treści

A. Sprawozdanie finansowe.....	10
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	10
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	11
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	11
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	13
1. Informacje ogólne.....	13
1.1 O Spółce	13
1.2 Skład Zarządu	13
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	14
3. Klasyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
4. Inwestycje Spółki.....	14
5. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	15
6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	15
6.1 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	16
6.1.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	16
6.1.2 Transakcje i salda	16
6.2 Rzeczowe aktywa trwałe	16
6.3 Utrata wartości aktywów niefinansowych.....	17
6.4 Koszty finansowania zewnętrznego.....	17
6.5 Udziały w jednostkach zależnych	17
6.6 Instrumenty finansowe.....	18
6.7 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	18
6.8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19
6.9 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	19
6.10 Kapitały	19
6.11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19
6.12 Podatek dochodowy	20
6.13 Świadczenia pracownicze	20
6.14 Rezerwy	20
6.15 Przychody	21
6.16 Koszty	21
6.17 Dywidenda	21
6.18 Koszty finansowe	21
7. Zarządzanie ryzykiem finansowym	21
7.1 Czynniki ryzyka finansowego.....	21
7.1.1 Ryzyko stopy procentowej.....	21
7.1.2 Ryzyko kredytowe	21
7.1.3 Ryzyko utraty płynności.....	21
7.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	22
7.3 Ważne oszacowania i założenia.....	22
7.4 Informacje dotyczące segmentów działalności	23
8. Rzeczowe aktywa trwałe	23
9. Udziały w jednostkach zależnych	24
10. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	25
11. Struktura należności.....	25
12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	25
13. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26
14. Struktura zobowiązań.....	26
15. Kapitał podstawowy.....	26

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

16.	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	27
17.	Przychody i koszty działalności operacyjnej.....	27
18.	Przychody finansowe	27
19.	Koszty finansowe	27
20.	Koszty według rodzaju.....	28
21.	Podział zysku Spółki za 2019 rok	28
22.	Zysk na jedną akcję.....	28
23.	Rekomendacja Zarządu dotycząca przeznaczenia zysku (straty) netto za 2020 rok	28
24.	Zobowiązania inwestycyjne	28
25.	Zobowiązania warunkowe	28
26.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	29
26.1	Jednostka dominująca całej Grupy	29
26.2	Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	29
27.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej	29
28.	Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce	29
29.	Zdarzenia po dniu bilansowym	31
B.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki	32
1.	Informacje o działalności Spółki.....	32
2.	Podstawowe informacje o Spółce	32
2.1	O Spółce	32
2.2	Grupa Kapitałowa w liczbach.....	32
2.3	Zarząd PHN S.A.....	34
2.4	Rada Nadzorcza PHN S.A.....	35
3.	Otoczenie rynkowe	37
4.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej.....	41
4.1	Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej	41
4.2	Akwizycje i dezinvestycje.....	43
4.3	Kluczowe projekty deweloperskie	43
5.	Działalność Grupy Kapitałowej	44
5.1	Rynek najmu powierzchni komercyjnych	45
5.2	Deweloperski rynek mieszkaniowy	45
5.3	Rynek hotelowy	45
5.4	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	45
6.	Strategia i plany rozwojowe Grupy Kapitałowej	47
6.1	Strategia PHN S.A. na lata 2017-2023	47
6.2	Realizacja strategii	47
6.3	Kluczowe wyzwania dla Grupy Kapitałowej PHN	48
6.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	49
7.	Najważniejsze wydarzenia w 2020 roku	50
8.	Sytuacja finansowa Spółki	52
8.1	Analiza sprawozdania z sytuacji finansowej.....	52
8.2	Analiza sprawozdania z całkowitych dochodów	52
8.3	Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	52
8.4	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	52
8.5	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami	53
9.	Organizacja Grupy Kapitałowej	54
9.1	Struktura Grupy Kapitałowej	54
9.2	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami	55
9.3	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe	55
9.4	Zmiany w zasadach Zarządzania Grupą Kapitałową	55
9.5	Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących	55
10.	Istotne czynniki ryzyka.....	56
10.1	Ryzyko prawne.....	56

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

10.2	Ryzyka rynkowe	58
10.3	Ryzyka płynności i kredytowe	59
10.4	Ryzyka branżowe	60
10.5	Pozostałe ryzyka	62
11.	PHN na rynku kapitałowym	65
11.1	Notowania	65
11.2	Relacje inwestorskie	68
11.3	Rekomendacje analityków	68
11.4	Polityka dywidendowa	68
11.5	Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2021 roku	69
12.	Ład korporacyjny	70
12.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	70
12.2	Podstawowe cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	74
12.3	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	75
12.3.1	Struktura akcjonariatu	75
12.3.2	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	75
12.3.3	Program akcji pracowniczych	75
12.3.4	Nabycie akcji własnych	75
12.3.5	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	75
12.3.6	Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia praw własności papierów wartościowych	76
12.3.7	Zasady zmiany Statutu Spółki	76
12.3.8	Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki oraz ich komitetów	76
12.3.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	84
13.	Spółeczna odpowiedzialność biznesu	86
13.1	Cel działania oraz wartości	87
13.2	Narzędzia realizacji strategii CSR	87
13.3	Etyka w działaniu	87
13.4	Działalność na rzecz społeczeństwa	88
13.5	Wpływ na środowisko	88
14.	Pozostałe informacje	89
14.1	Umowy kredytów i pożyczek	89
14.2	Emisja papierów wartościowych	89
14.3	Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje	89
14.4	Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	89
14.5	Umowa z firmą audytorską	89
15.	Oświadczenia Zarządu	89
15.1	W sprawie rzetelności sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego	89
15.2	W sprawie firmy audytorskiej	90
15.3	W sprawie formatu raportowania	90

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



A. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8	1,3	0,8
Wartości niematerialne		0,5	0,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2,8	0,2
Udziały w jednostkach zależnych	9	2 070,0	2 020,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	10	354,3	217,8
Aktywa trwałe razem		2 428,9	2 240,0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	11	6,4	2,6
Należności z tytułu podatku dochodowego		0,1	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe		30,9	37,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		266,9	34
Aktywa obrotowe razem		304,3	73,7
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	13	-	5,4
Aktywa razem		2 733,2	2 319,1
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY WŁASNE			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	(15,4)	(8,5)
Krótkoterminowe zadłużenie	14	(15,4)	(7,2)
Rezerwy krótkoterminowe	14	(0,4)	(0,1)
Zobowiązania krótkoterminowe razem		(31,2)	(15,8)
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	14	(569,8)	(153,3)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	(2,7)	(1,2)
Rezerwy długoterminowe	14	(0,4)	(0,2)
Zobowiązania długoterminowe razem		(572,9)	(154,7)
Zobowiązania razem		(604,1)	(170,5)
Aktywa netto		2 129,1	2 148,6
Kapitały			
Kapitał podstawowy	15	51	46,8
Kapitał podstawowy niezarejestrowany	15	-	4,2
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	16	1 929,0	1 929,0
Pozostałe kapitały zapasowe		141,5	119,2
Niepodzielone zyski zatrzymane		7,6	49,4
Kapitał własny ogółem		2 129,1	2 148,6

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku**

	Nota	Rok zakończony	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	17	39,3	39
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	17	(35,7)	(30,5)
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	9	17,6	46,6
Dywidendy		-	-
Wynik z podstawowej działalności operacyjnej		21,2	55,1
Koszty administracyjne i sprzedaży		(10,1)	(10,5)
Pozostałe przychody		0,1	2
Pozostałe koszty		(9)	(0,9)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2,2	45,7
Przychody finansowe	18	10,8	10,5
Koszty finansowe	19	(5,3)	(4,8)
Zysk netto z działalności finansowej		5,5	5,7
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7,7	51,4
Podatek dochodowy		0,4	(1,5)
Zysk (strata) netto		8,1	49,9
Pozostałe całkowite dochody			
Całkowite dochody ogółem		8,1	49,9
podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	22	0,16	1,06 PLN

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał podstawowy niezarejestrowany	Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	Pozostałe kapitały zapasowe	Niepodzielone zyski zatrzymane	Kapitał razem
Stan na 1 stycznia 2020 roku		46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	2 148,6
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	8,1	8,1
Całkowite dochody ogółem za okres		-	-	-	-	8,1	8,1
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	(27,6)	(27,6)
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	0,0
Transfer pomiędzy kapitałami	-	4,2	(4,2)	-	22,3	(22,3)	0,0
Stan na 31 grudnia 2020 roku		51,0	0,0	1 929,0	141,5	7,6	2 129,1
Stan na 1 stycznia 2019 roku	-	46,8	0	1 753,3	106,7	31,2	1 938,0
Zysk netto za okres	-	-	-	-	-	49,9	49,9
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	-	-	49,9	49,9
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	(19,2)	(19,2)
Emisja akcji	15,16	-	4,2	175,7	-	-	179,9
Transfer pomiędzy kapitałami	-	-	-	-	12,5	(12,5)	-
Stan na 31 grudnia 2019 roku		46,8	4,2	1 929,0	119,2	49,4	2 148,6

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku**

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	7,7	51,4
Korekty przepływów z działalności operacyjnej	(14,6)	(52,3)
Amortyzacja	1,2	0,7
Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych	(17,6)	(46,6)
Różnice kursowe netto	0	0,2
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej	(7,6)	(9,7)
Koszty finansowania	6,5	4,2
Zmiana kapitału obrotowego	3,7	0,2
Podatek dochodowy zapłacony	(0,8)	(1,3)
Odpis z tyt. utraty wartości aktywów finansowych	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,9)	(0,9)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy razem	134,2	92,1
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Instrumenty finansowe	127,7	89,6
Odsetki z działalności inwestycyjnej	6,5	2,5
Dywidendy	0	0
Wypływy razem	(283,9)	(167,2)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(0,6)	(0,5)
Pożyczki	(256,9)	(105,4)
Nabycie udziałów, dopłaty w jednostkach zależnych	(26,4)	(61,3)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(149,7)	(75,1)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy razem	423,0	160
Kredyty	98,0	0
Emisja obligacji	325	160
Wypływy razem	(33,5)	(52,4)
Kredyty	0,0	(29,4)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(0,4)	(0,1)
Koszty finansowania	(5,5)	(3,7)
Dywidendy	(27,6)	(19,2)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	389,5	107,6
Przepływy pieniężne netto	232,9	31,6
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	232,9	31,6
Środki pieniężne na początek okresu	34	2,4
Środki pieniężne na koniec okresu	266,9	34

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

1.1 O Spółce

Sprawozdanie finansowe Polski Holding Nieruchomości S.A. obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.

Polski Holding Nieruchomości S.A. („Spółka” „Jednostka” „PHN S.A.”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 marca 2011 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy al. Jana Pawła II 12.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000383595. Spółce nadano numer statystyczny REGON 142900541.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności zgodnie ze statutem jest prowadzenie działalności firmy centralnej.

Podmiotem kontrolującym PHN S.A. na dzień bilansowy był Skarb Państwa.

PHN S.A. wraz ze spółkami tworzącymi Grupę Kapitałową jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje ponad 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości blisko 3,1 mld PLN. Działalność

PHN S.A. skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Katowicach.

Grupa ma wieloletnie doświadczenie w sektorach: biurowym, handlowym i logistycznym, zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów inwestycyjnych. Grupa realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z wysokiej klasy partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez PHN S.A. odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają najbardziej wyśrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. W grudniu 2019 r. w skład Grupy Kapitałowej PHN weszła spółka Chemobudowa Kraków S.A. w związku z czym Grupa rozpoczęła świadczenie usług w segmencie budowlanym.

Akcje PHN S.A. od 13 lutego 2013 roku są notowane na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w systemie notowań ciągłych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku PHN S.A. posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 51 podmiotach powiązanych.

1.2 Skład Zarządu

Zgodnie z postanowieniami Statutu PHN S.A., Zarząd składa się z jednej do sześciu osób. W okresie sprawozdawczym oraz na

dzień 31 grudnia 2020, Zarząd pracował w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Okres od	Okres do
Marcin Mazurek	Prezes Zarządu	01.05.2018	
Tomasz Górnicki	Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji	30.04.2019	
Tomasz Sztonyk	Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	07.03.2019	
Jacek Gdański	Członek Zarządu ds. Finansowych	01.09.2019	18.06.2020
Piotr Przednowek	Członek Zarządu ds. Rozwoju	02.03.2020	
Krzysztof Zgorzelski	Członek Zarządu ds. Finansowych	17.08.2020	

Na dzień publikacji jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd pracował w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Okres od	Okres do
Marcin Mazurek	Prezes Zarządu	01.05.2018	
Tomasz Górnicki	Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji	30.04.2019	
Tomasz Sztonyk	Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	07.03.2019	
Piotr Przednowek	Członek Zarządu ds. Rozwoju	02.03.2020	
Krzysztof Zgorzelski	Członek Zarządu ds. Finansowych	17.08.2020	

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”).

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia Sprawozdania finansowego, nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę.

Walutą prezentacji sprawozdania Spółki jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane w sprawozdaniu Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w milionach PLN.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przygotowanie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen

w ramach stosowania przyjętych przez Spółkę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie 7.3.

Ponadto w oparciu o art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 25 lutego 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 poz. 680), Zarząd Spółki postanowił o niestosowaniu jednolitego elektronicznego formatu raportowania w rozumieniu rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Dz.Urz. UE L 143 z 29.05.2019, str. 1, z późn. zm.) do sporządzenia raportów rocznych oraz skonsolidowanych raportów rocznych, zawierających odpowiednio sprawozdania finansowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2020 r. i sporządzeniu wyżej wymienionych raportów wg dotychczasowych zasad.

3. Klasyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

4. Inwestycje Spółki

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadała inwestycje w następujących jednostkach:

Podmiot	Udział w kapitale i w prawach głosu	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	99,08%	98,97%
Dalmor S.A.	3,96%	3,71%
PHN SPV 12 Sp. z o.o. ¹⁾	7,29%	7,29%
PHN 4 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN Hotel Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.	100,00%	100,00%
PHN Property Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.	50,00%	100,00%
PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o. ²⁾	99,90%	100,00%
PHN SPV 33 Sp. z o. o.	100,00%	100,00%
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o. ³⁾	100,00%	50,00%
Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o. ³⁾	100,00%	50,00%
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	100,00%	100,00%
PHN K Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
ORDONA 2 Sp. z o.o.	0,07%	100,00%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

PHN Prymasa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
PHN Wilanów Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa – Kraków” S.A.	98,11%	98,11%
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	85,00%	85,00%

¹⁾ w dniu 14.10.2020 r. nastąpiło przekształcenie spółki PHN SPV 12 PHN K Sp. z o.o. S.K.A. w PHN SPV 12 Sp. z o.o.

²⁾ w dniu 15.10.2020 r. nastąpiło przekształcenie PHN Development PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w sp. z o.o. w spółkę PHN Development Sp. z o.o., której firmę w dniu 21.12.2020 r. zmieniono na PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o.

³⁾ w dniu 9 lipca 2020 r. nastąpiło przejście kontroli przez PHN S.A.

5. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2020 roku:

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 14 Regulacyjnie pozycje odroczone	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczone	Standard w obecnej wersji nie będzie obowiązywał w UE
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia	Prace nad zatwierdzeniem zostały odłożone bezterminowo
MSSF17 Umowy ubezpieczeniowe	Definiuje nowe podejście do rozpoznawania przychodów oraz zysku/straty w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - klasyfikacji zobowiązań jako króko- i długoterminowe	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczą prezentacji sprawozdań finansowych - ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowości	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8	Zmiany dotyczą ujawnień na temat stosowanej polityki rachunkowej, w tym zmiany wartości szacunkowych i korygowania błędów	1 stycznia 2023
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF CYKL 2018-2020	Zmiany w MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41 dotyczą głównie rozwiązania niezgodności i uściślenia słownictwa	1 stycznia 2022
Zmiany do MSSF 3	Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych	1 stycznia 2022
Zmiany do MSR 16	Przychody uzyskiwane przed przejęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania	1 stycznia 2022
Zmiany do MSR 37	Umowy rodzące obciążenia - koszt wypełnienia umowy	1 stycznia 2022
Zmiany do MSSF 4	Przedłużenia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9	1 stycznia 2021
Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 - etap 2	Zmiany dotyczą reformy referencyjnej stopy procentowej	1 stycznia 2021
Zmiany do MSSF 16	Ulgi w spłatach czynszu w związku z COVID-19	1 czerwca 2020

PHN SA zamierza przyjąć wymienione powyżej standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Powyższe regulacje nie będą mieć istotnego wpływu na przyszłe sprawozdania Spółki.

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2019 rok. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie. Poniższe zmiany nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane i ujawnione informacje finansowe lub nie miały zastosowania do transakcji zawieranych przez Spółkę:

- ✓ Zmiany do założeń koncepcyjnych – Zmiany dotyczą ujednolicenia Założeń Koncepcyjnych;
- ✓ Zmiany do MSSF 3 - Zmiany dotyczą doprecyzowania definicji działalności gospodarczej;
- ✓ Zmiany do MSR 1 i MSR 8 - Zmiany dotyczą definicji terminu „istotny”;
- ✓ Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 - Zmiany dotyczą reformy referencyjnej stopy procentowej,

PHN nie zdecydował się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane,

lecz nie weszły dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

6.1 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

6.1.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta

funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w polskich złotych (PLN), które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki PHN.

6.1.2 Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną zgodnie z kursem faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji (w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań) lub średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień, w przypadku pozostałych operacji. Wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym.

Zyski i straty na różnicach kursowych odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przedstawiane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „przychód lub koszt finansowy”. Wszystkie pozostałe zyski lub straty prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „pozostałe przychody/pozostałe koszty”.

Różnice kursowe z przeliczenia niepieniężnych aktywów lub zobowiązań finansowych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane w wyniku finansowym jako wynik z wyceny do wartości godziwej.

6.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Spółkę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- ✓ dla budynków i budowli – od 22 do 40 lat;
- ✓ dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- ✓ dla środków transportu – od 1,5 do 5 lat;
- ✓ dla pozostałego wyposażenia – do 5 lat.

Późniejsze nakłady ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku finansowego w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany

jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w wyniku finansowym. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w wyniku finansowym w pozycji pozostałe przychody / pozostałe koszty.

Środki trwałe w budowie

Aktywa trwałe wytwarzane przez Spółkę wycenia się w cenie nabycia powiększonej o koszty kolejnych nakładów, obejmujących nakłady bezpośrednio związane z kosztami doprowadzenia składnika aktywów do działania zgodnie z jego przeznaczeniem. Koszty administracyjne nie są uwzględniane, chyba że mogą być bezpośrednio przyporządkowane do konkretnych projektów. Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane aż do dnia zakończenia projektu.

6.3 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalną stanowi wyższą z dwóch kwot: wartość godziwa aktywów, pomniejszona o koszty sprzedaży, lub wartość

użytkowa. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości, aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu, do którego występują dające się zidentyfikować odrębne wpływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

6.4 Koszty finansowania zewnętrznego

Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu

finansowego oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

6.5 Udziały w jednostkach zależnych

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych (długoterminowe aktywa finansowe) według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wykazywane w wartości godziwej. W związku z tym zdaniem zarządu wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości bądź odwrócenia utraty wartości odpis rozpoznawany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych”.

W przypadku wyceny udziałów spółki WHN S.A., która jest jednostką dominującą w GK WHN, do wyliczenia wartości odzyskiwalnej udziałów brane są skonsolidowane aktywa netto spółek z GK WHN.

W przypadku wyceny udziałów w spółce Chemobudowa SA (CHB) Spółka wzięła pod uwagę wartość aktywów netto i dokonała ich korekty. Korekta do wartości godziwej polegała głównie na ujęciu wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych w środkach trwałych do wartości godziwych (która została określona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych). Spółka zgodnie ze stosowanymi zasadami rachunkowości ujmuje posiadane nieruchomości jako środki trwałe i wycenia w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. Wprowadzone korekty dostosowują sprawozdanie Spółki do zasad rachunkowości Grupy

Kapitałowej PHN i w ocenie Zarządu odzwierciedlają wartość odzyskiwalną.

W przypadku wyceny udziałów w spółce CBPG SA (CBPG) Spółka wzięła pod uwagę wartość aktywów netto i dokonała ich korekty. Korekta do wartości godziwej polegała głównie na ujęciu wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych w środkach trwałych do wartości godziwych (która została określona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych). Spółka zgodnie ze stosowanymi zasadami rachunkowości ujmuje posiadane nieruchomości jako środki trwałe i wycenia w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. Wprowadzone korekty dostosowują sprawozdanie Spółki do zasad rachunkowości Grupy Kapitałowej PHN i w ocenie Zarządu odzwierciedlają wartość odzyskiwalną.

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych aktywów. W przypadku braku takich informacji, Grupa ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu brane są pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- ✓ aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o podobnym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić różnice między nieruchomościami;
- ✓ ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie;
- ✓ zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących

umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznych źródeł takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano następującą metodologię wyceny w zależności od typu nieruchomości:

- ✓ Podejście Dochodowe, Metoda Inwestycyjna, Technika Kapitalizacji Prostej,
- ✓ Podejście Porównawcze, Metoda Porównywania Parami,
- ✓ Podejście Porównawcze, Metoda Korygowania Ceny Średniej,
- ✓ Podejście Mieszane, Metoda Pozostałościowa.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości przyjęto następujące założenia:

Główne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości według struktury portfela nieruchomości*:	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Stopa kapitalizacji (%)		
Biurowe	5,75-11,0	5,25 – 10,50
Handlowe	7,00 – 9,50	7,00 – 9,50
Logistyczne Mieszkaniowe oraz pozostałe	5,85	nd
	5,50-12,00	5,75 – 10,50
Wskaźnik pustostanów (%)		
Biurowe	1,00-25,00	5,00 – 25,00
Handlowe	1,00-15,00	1,00 - 10,00

6.6 Instrumenty finansowe

Opis i klasyfikacja instrumentów finansowych Spółki do odpowiednich kategorii zaprezentowana jest w notach 6.7, 6.8, 6.9, 6.11 i 10. Spółka klasyfikuje i wycenia aktywa finansowe według następujących kategorii instrumentów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik.

6.7 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

Należności finansowe, w tym należności z tytułu dostaw i usług, wycenia się na dzień ich powstania w wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej. Spółka stosuje uproszczone metody wyceny należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w

Logistyczne Mieszkaniowe oraz pozostałe	nd	nd
ERV - oczekiwany dochód z czynszów (PLN)	1,00-10,00	0,00 – 10,00
Biurowe	24-73	24 – 77
Handlowe	40-110	40 – 115
Logistyczne Mieszkaniowe oraz pozostałe	13	nd
	13-120	13-120

* różnice między 2020 i 2019 rokiem wynikają ze zmiany podejścia do wyceny przez rzeczoznawcę, w wycenie na 31 grudnia 2020 r. większa liczba nieruchomości została wyceniona dochodowo

Zgodnie z MSSF 13 Zarząd Grupy dokonał analizy oszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, na podstawie której stwierdzono, że na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku została ona ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości, z uwagi na ich specyfikę, stwierdzono stosunkowo małą ilość bieżących transakcji, które byłyby podobne. W efekcie do zaobserwowanych bieżących transakcji rynkowych wprowadzono liczne specjalne założenia, których przyjęcie miało istotny wpływ na ustalenie wartości godziwej. Z uwagi na brak lub ograniczoną ilość zbliżonych transakcji zdaniem Zarządu nie można stwierdzić, że została ona ustalona w oparciu o 2 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Zmiana wartości godziwej nieruchomości określona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej została odniesiona w zysk (stratę) netto.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na kryterium modelu biznesowego oraz charakterystyce przepływów pieniężnych.

Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z poniższych kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

szczegółności w przypadku, gdy okres do momentu spłaty należności nie jest długi. Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu.

Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe należności tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujemne się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozostałych kosztach operacyjnych. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujemne się w pozycji pozostałe przychody operacyjne w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

6.8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności, wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Zrealizowane odsetki od depozytów krótkoterminowych ujmowane są w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

6.9 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

6.10 Kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej i wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną”. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są co do zasady w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujemne się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Istotny wpływ na wyniki finansowe to taki który może wystąpić ze zględu na charakter bądź wielkość nieskorygowanych zniekształceń oraz szczególne okoliczności ich wystąpienia, który mógłby zmienić ocenę wyników Grupy.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Do sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

podwyższeniu kapitału podstawowego zmniejszając kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do innych kapitałów rezerwowych. Pozostałe kapitały zapasowe tworzy się z osiągniętego wyniku w latach poprzednich, który zgodnie z decyzją właścicieli zasila ten kapitał.

6.11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wycenia się początkowo w ich wartości godziwej zaś w okresie późniejszym wykazuje się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica

pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujemne się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

6.12 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Bieżąca część podatku dochodowego to kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach przejściowych pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczenia odroczonego podatku

dochodowego stosuje się stawkę podatkową, jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozliczone.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

6.13 Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

Program określonych składek to program, w ramach którego Spółka odprowadza do odrębnego podmiotu gospodarczego określoną wysokość składki na świadczenia pracownicze. Spółka nie ma przy tym obowiązku wpłacania dodatkowych składek, jeśli wspomniany odrębny podmiot nie posiada wystarczających środków, aby wypłacić pracownikom przysługujące im świadczenia. Przekazane składki Spółka ujmuje jako koszty świadczeń pracowniczych, w miesiącu naliczenia.

Spółka, zatrudniając pracowników, zobligowana jest na mocy obowiązujących przepisów prawa do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne, rentowe i zdrowotne pracowników. Zobowiązanie Spółki z tego tytułu określane jest na podstawie łącznej wymagalnej kwoty składek pozostających do opłacenia. Program prowadzony jest przez podmioty zewnętrzne.

Program określonych świadczeń

Program określonych świadczeń jest to program, który nie jest programem określonych składek. W programie określonych

świadczeń szacuje się z góry parametry świadczenia (np. jego wysokość, datę wypłaty), jakie pracownik będzie otrzymywał w przyszłości (np. po przejściu na emeryturę).

Na Spółce ciąży obowiązek wypłaty odpraw emerytalnych w wysokości zgodnej z regulacjami Kodeksu Pracy. Spółka ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bieżącą wartość zobowiązań wynikających z tego tytułu jako krótko- i długoterminowe zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych. Wartość ta wyliczana jest na dzień bilansowy przy wykorzystaniu technik aktuarialnych metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Wartość bieżącą zobowiązania ustala się poprzez dyskontowanie szacowanych przyszłych wydatków pieniężnych z tego tytułu. Zmiana wartości tego zobowiązania jest ujmowana w wyniku finansowym w pozycji wynagrodzeń i innych świadczeń na rzecz pracowników z wyjątkiem zysków i strat aktuarialnych, które odnoszone są do pozostałych całkowitych dochodów. Dyskonto jest ujmowane jako koszty finansowe.

można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo

6.14 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz

Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

6.15 Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w

wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty, zwroty i opusty.

6.16 Koszty

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej

identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanych udziałów itp.

6.17 Dywidenda

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Spółki w okresie,

w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

6.18 Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w wyniku finansowym, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23.

7. Zarządzanie ryzykiem finansowym

7.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Spółkę naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyk finansowych: ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności. Ogólny program Spółki dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na

nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki.

7.1.1 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko, na jakie narażony jest PHN, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. PHN nie zabezpieczał się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Narażenie

Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań z tytułu finansowania obligacjami, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową (WIBOR).

7.1.2 Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne

i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

7.1.3 Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności przez Spółkę zakłada między innymi utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz

odpowiedniej struktury aktywów i zobowiązań krótkoterminowych. Polski Holding Nieruchomości S.A. jest spółką holdingową, zarządzającą podmiotami zależnymi. Podstawowym źródłem przychodów Spółki jako spółki

holdingowej są przychody z usług zarządczych i dywidendy od spółek zależnych, Spółka na bieżąco monitoruje poziom swoich wskaźników płynności. Wskaźnik płynności ogólnej obliczany jest jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. Poziom tego wskaźnika na dzień bilansowy kształtował się następująco:

Wskaźnik płynności na dzień 31 grudnia 2020 roku wzrósł w porównaniu do wskaźnika na dzień 31 grudnia 2019 roku w efekcie emisji obligacji przeprowadzonej w grudniu 2020r..

7.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Tak jak inne jednostki w branży, Spółka monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Wskaźnik płynności	9,8	8,1

Zarząd na bieżąco analizuje sytuację finansową i nie rozpoznaje ryzyka kontynuowania działalności.

własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wraz z zadłużeniem netto.

Współczynnik struktury finansowania na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Krótko i długoterminowe zadłużenie	585,2	160,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(266,9)	(34)
Zadłużenie netto	318,3	126,6
Kapitał własny	2 129,1	2 148,6
Kapitał razem	2 447,4	2 275,2
Współczynnik struktury finansowania	13,01%	5,56%

7.3 Ważne oszacowania i założenia

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywają się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują

powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki. Aktywo z tytułu strat podatkowych jest tworzone tylko w przypadku, gdy na bazie analizy przeprowadzanej przez Zarząd zostanie stwierdzona możliwość rozliczenia go.

Odpisy aktualizujące wartość składników majątku

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Zasady

ustalania wartości godziwej aktywów zostały opisane w nocie

6.5. Udziały w jednostkach zależnych.

7.4 Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej. Zarząd

ocenia działalność Spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Stan na dzień 1 stycznia	0,8	0,9
Nabycie	1,3	0,4
Amortyzacja	(0,8)	(0,5)
Zbycie	0	0
Stan na dzień 31 grudnia	1,3	0,8

9. Udziały w jednostkach zależnych

Długoterminowe aktywa finansowe	31 grudnia 2020	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	Zmiana prezentacji	31 grudnia 2019	Zbycie	Nabycie	Zmiana odpisu aktualizującego	1 stycznia 2019
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 741,3			40,7		1700,6		0,4	46,7	1 653,50
Dalmor S.A.	2,7					2,7				2,7
PHN SPV 12 PHN K Sp. z o. o. S.K.A.	4,1					4,1			-0,1	4,2
PHN 4 Sp. z o.o.	0					0				0
PHN SPV 33 Sp. z o.o.	58					58				58
PHN Property Management PHN K Sp. z o. o. S.K.A.	0			-0,1		0,1				0,1
Marina Molo Rybackie Sp. z o.o.	9,6			-0,9		10,5		10		0,5
Apartamenty Molo Rybackie Sp. z o.o.	14,9			1,2		13,7				13,7
Dalmor Property Management Sp. z o.o.	0			-0,1		0,1				0,1
DKP Dalmor Sp.z o.o. w likwidacji	0		0,4	-0,5		0,1				0,1
Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A.	10,4					10,4		10,4		0
Chemobudowa Kraków S.A.	147,6			-22,7		170,3		170,3		0
PHN K Sp. z o.o.	0					0				0
ORDONA 2 Sp. z o.o.	0					0				0
PHN Prymasa Sp. z o.o.	0					0				0
PHN Wilanów Sp. z o.o.	50					50		50		0
PLCI	0		0		0	0				
PLC1	31,4		26		5,4	0				
Razem	2 070,0	0	26,4	17,6	5,4	2020,6	241,1	46,6	1 732,90	

¹⁾ w dniu 14 października 2020 r. nastąpiło przekształcenie spółki PHN SPV 12 PHN K Sp. z o.o. S.K.A. w PHN SPV 12 Sp. z o.o.

²⁾ w dniu 9 lipca 2020 r. nastąpiło przejęcie kontroli przez PHN S.A.

Spółka wycenia posiadane udziały w spółkach zależnych według ceny nabycia, która w przypadku stwierdzenia utraty ich wartości korygowana jest do wysokości szacowanej wartości odzyskiwalnej ustalonej jako wartość księgowa aktywów netto skorygowana o wycenę do wartości godziwej tych składników aktywów netto, które w ujęciu księgowym wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. „Zmiana wartości udziałów w jednostkach zależnych”.

Dokonując analizy potencjalnej utraty wartości aktywów trwałych, w przypadku udziałów w spółce Chemobudowa – Kraków S.A. (CHB) Spółka wzięła pod uwagę wartość aktywów netto CHB i dokonała korekty aktywów netto do wartości godziwej. Biorąc pod uwagę posiadany udział w kapitale CHB Spółka oszacowała swój udział w wartościach godziwych CHB na dzień 31.12.2020 r. na kwotę 147,4 mln zł. Spowodowało to

konieczność dokonania odpisu aktualizującego dotychczasową wartość udziałów w spółce CHB w kwocie 22,7 mln zł.

Korekta do wartości godziwej polegała głównie na ujęciu wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych w środkach trwałych do wartości godziwych (która została określona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych). Spółka zgodnie ze stosowanymi zasadami rachunkowości ujmuje posiadane nieruchomości jako środki trwałe i wycenia w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. Wprowadzone korekty dostosowują sprawozdanie Spółki do zasad rachunkowości Grupy Kapitałowej PHN i odzwierciedlają wartość odzyskiwalną.

W przypadku wyceny udziałów spółki WHN S.A., która jest jednostką dominującą w GK WHN, do wyliczenia wartości odzyskiwalnej udziałów brane są skonsolidowane aktywa netto

spółek z GK WHN. Wyliczenie wartości godziwej aktywów netto polegało na zsumowaniu aktywów netto tych spółek zależnych, które należą do Grupy WHN w wysokości udziału przypadającego na WHN, a następnie skorygowanie o korekty konsolidacyjne. Tak wyliczona wartość odzyskiwana przypadająca na PHN wyniosła 1 741,3 mln zł

Biorąc pod uwagę, że WHN stanowi Grupę Kapitałową w ocenie Zarządu takie podejście odpowiednio odzwierciedla wartość odzyskiwalną udziałów posiadanych przez PHN.

10. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w pozostałych długoterminowych aktywach finansowych Spółka ujmuje obligacje nabyte od jednostek oraz pożyczki udzielone w zamortyzowanym koszcie. Poniższa tabela przedstawia stan pozostałych długoterminowych aktywów finansowych.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Nabyte obligacje od jednostek powiązanych	30,2	102,8
Udzielone pożyczki długoterminowe	324,1	114,2
Udziały w jednostce zewnętrznej	0	1,5
MSSF 9	0	-0,7
Stan na dzień 31 grudnia	354,3	217,8

11. Struktura należności

Struktura należności	31 grudnia 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	6,3	5,7	0,6	2,5	0,9	1,6
Należności handlowe	5,7	5,7	0	0,9	0,9	0
Przedpłaty	0,1	0	0,1	0,1	0	0,1
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,5	0	0,5	1,5	0	1,5
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,1	0	0,1	0,1	0	0,1
Należności oraz pozostałe aktywa razem	6,4	5,7	0,7	2,6	0,9	1,7

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość godziwa aktywów finansowych i wartość aktywów

finansowych według sprawozdania z sytuacji finansowej były zbliżone.

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie dysponowała kwotami niewykorzystanych linii kredytowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu finansowym na daty bilansowe były ulokowane na krótkoterminowych depozytach bankowych.

13. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Stan na dzień 1 stycznia	5,4	0
Przeniesienie do inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	-5,4	5,4
Stan na koniec okresu	0	5,4

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka nabyła pozostałe udziały przejmując kontrolę w spółkach Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. i Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o.

14. Struktura zobowiązań

Struktura zobowiązań	31 grudnia 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zadłużenie	15,4	15,4	0,0	7,3	7,3	0,0
Kredyty	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasing floty samochodowej	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Obligacje	15,3	15,3	0,0	7,2	7,2	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15,4	13,8	1,6	8,5	7,0	1,5
Zobowiązania handlowe	2,5	2,5	0,0	2,7	2,7	0,0
Zobowiązania publicznoprawne	1,6	0,0	1,6	1,4	0,0	1,4
Kaucje podwykonawców robót budowlanych	0,1	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11,2	11,2	0,0	4,1	4,1	0,0
Rezerwy krótkoterminowe	0,4	0,0	0,4	0,1	0,0	0,1
Zobowiązania krótkoterminowe razem	31,2	29,2	2,0	15,8	14,3	1,5

Struktura zobowiązań	31 grudnia 2020			31 grudnia 2019		
	Razem	Finansowe	Niefinansowe	Razem	Finansowe	Niefinansowe
Zobowiązania długoterminowe						
Zadłużenie	569,8	569,8	0,0	153,3	153,3	0,0
Leasing floty samochodowej	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozyczki	98,6	98,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligacje	470,6	470,6	0,0	153,3	153,3	0,0
DefCit Liability	2,7	2,7	0,0	1,2	1,2	0,0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,4	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2
Zobowiązania długoterminowe razem	572,9	572,5	0,4	154,7	154,5	0,2
Zobowiązania razem	604,1	601,7	2,4	170,5	168,8	1,7

15. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Liczba akcji na 1 stycznia	51 051 249	46 828 876
Emisja akcji	49 325	4 222 373
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	51 100 574	51 051 249

Wszystkie wyemitowane akcje są akcjami zwykłymi. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 1 PLN. Akcje uprawniając w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej.

Emisja 49 325 akcji nabywanych w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych w 2020 roku została dokonana na podstawie:

- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 11 października 2011 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 3 884 000 PLN poprzez emisję 3 884 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda oraz
- ✓ Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 kwietnia 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 469 000 PLN poprzez emisję

469 000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Wyemitowane w 2020 roku akcje nabywane były w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., dawnej Intraco S.A., dawnej Budexpo Sp. z o.o. oraz Dalmor S.A., którym stosownie do przepisów art. 36 i n. Ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 30 sierpnia 1996 roku (obecnie Ustawa o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników) przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki.

16. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną

W 2019 roku Spółka nabyła akcje i udziały spółek zależnych w zamian za wyemitowanie akcji własnych (szczegóły opisane w nocie 15). Cena ich nabycia została ustalona na poziomie kosztu emisji akcji własnych PHN S.A., określonego na podstawie

notowań akcji PHN S.A. w poszczególnych dniach nabywania akcji i udziałów spółek zależnych. Nadwyżka ceny nabycia nad ceną nominalną równą 1 PLN za akcję została ujęta jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną.

17. Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej obejmują przychody świadczonych przez Spółkę usług zarządzania na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej obejmują koszt własny świadczonych usług zarządzania.

18. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody odsetkowe	8,6	10,1
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	0,2	0,4
<i>Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży</i>	2,3	6,0
<i>Udzielone pożyczki</i>	6,1	3,7
Różnice kursowe	2,2	0,4
Przychody finansowe razem	10,8	10,5

19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Koszty finansowania	5	4,2
<i>Kredyty i pożyczki</i>	0,6	0,3
<i>Wyemitowane papiery wartościowe</i>	4,4	3,9
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,1
Różnice kursowe	0,1	0,5
Koszty finansowe razem	5,3	4,8
Działalność finansowa netto	5,5	5,7

20. Koszty według rodzaju

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Amortyzacja	1,2	0,7
Zużycie materiałów i energii	0,6	0,7
Usługi obce	15,3	15,8
Podatki i opłaty	0,8	1,9
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	22,3	17,4
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5,0	4,1
Pozostałe koszty rodzajowe	0,6	0,4
Koszty działalności operacyjnej razem	45,8	41,0

21. Podział zysku Spółki za 2019 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. 30 czerwca 2020 roku dokonało podziału zysku za 2019 rok w kwocie 49,85 mln PLN w następujący sposób:

- ✓ kwotę 27,58 mln PLN na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. 0,54 PLN na jedną akcję,
- ✓ kwotę 22,27 mln PLN przeznaczyło na kapitał zapasowy Spółki.

22. Zysk na jedną akcję

Podstawowa i rozwodniona z zysku (straty) netto	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	8,1	49,9
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w mln sztuk)	51,1	46,9
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na akcję (w zł)	0,16	1,06

23. Rekomendacja Zarządu dotycząca przeznaczenia zysku (straty) netto za 2020 rok

Zarząd Spółki nie podjął jeszcze decyzji w sprawie rekomendacji dotyczącej przeznaczenia (pokrycia) zysku (straty) netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

24. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

25. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody z usług zarządczych	39,0	38,2
Przychody finansowe	10,6	9,8
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	25,7	241,2
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Należności handlowe	5,7	0,8
Zobowiązania handlowe	0	0

Wszystkie transakcje zawarte w 2020 oraz 2019 roku przez Spółkę z podmiotami powiązanymi oparte były na warunkach rynkowych.

26.1 Jednostka dominująca całej Grupy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku jednostką dominującą wobec Spółki był Skarb Państwa. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, nie wystąpiły transakcje pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa. W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2019

roku miała miejsce transakcja objęcia 4 187 371 akcji serii E zawarta pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wyniosła 180 768 806,07 PLN i została w całości pokryta wkładem niepieniężnym.

26.2 Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Wynagrodzenie Zarządu	2,7	2,8
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	0,4	0,4
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	3,1	3,2

27. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

roku i rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku w podziale na rodzaje usług:

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	0,3	0,3
Razem	0,3	0,3

Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, jak również 31 grudnia 2019 roku przeprowadziła firma audytorska pod nazwą PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Umowa na badanie

sprawozdania finansowego za lata 2019-2020 po potwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wyboru roku została zawarta 26 lipca 2019 roku.

28. Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce

Prognozowanie trendów gospodarczych w skali globalnej oraz lokalnej obarczone jest bezprecedensową niepewnością, ponieważ trudno jest określić, kiedy uda się opanować pandemię i jakim kosztem się to odbędzie. W 2020 roku realnym okazał się scenariusz kryzysu światowej gospodarki, który w różnym stopniu odbija się w poszczególnych regionach świata, krajach i rynkach lokalnych. Zawirowania na rynku globalnym spowodowały

znaczące zmiany popytu i konsumpcji, przerwanie łańcucha dostaw, a w efekcie spowolnienie gospodarcze także w Polsce.

W związku z utrzymującymi się zagrożeniami i skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa SARS-CoV-2 i wpływu pandemii COVID-19 Spółka podjęła działania mające zminimalizować jej negatywny wpływ na jej bieżącą działalność. Na bieżąco prowadzi intensywne prace analityczne dotyczące

długofalowego wpływu globalnej pandemii na funkcjonowanie Spółki.

Spółka podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w stopniu w jakim jest to możliwe m.in. poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Spółka opracowała i wdrożyła zasady przyznawania form wsparcia najemcom nieruchomości, którzy odnotowali istotne spadki przychodów w związku z epidemią choroby COVID-19, a także w związku z wprowadzonymi przepisami mającymi na celu ograniczenie epidemii.

Spółka będzie stale monitorować i śledzić rozwój sytuacji oraz dokładać wszelkich starań, aby ograniczać negatywne skutki dla Spółki i jej działalności, co pozwala na wprowadzanie szeregu działań mających na celu minimalizowanie wpływu pandemii na sytuację Grupy Kapitałowej PHN oraz zapewnienie ciągłości świadczonych usług.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

COVID-19 należy traktować jako istotny czynnik destabilizujący wszystkie branże. Najbardziej wrażliwe i podatne na zaistniałą sytuację okazały się branża transportowa, gastronomiczna oraz turystyczna. Wszystko wskazuje, że branża nieruchomości nie reaguje na zmiany tak gwałtownie. Jest to związane ze specyfiką branży, jak również jej sezonowością ponieważ pierwszy kwartał roku dla rynku nieruchomości jest zazwyczaj najsłabszy. Należy mieć na względzie, że poszczególne części rynku nieruchomości będą w różny sposób reagowały na zmiany – najbardziej ucierpi sektor sprzedaży, nieco mniej część biurowa. Perspektywy rynku nieruchomości komercyjnych na cały 2021 rok pozostają dobre i wiele wskazuje, że po wprowadzeniu na skalę globalną programu szczepień, mającym zapobiec rozprzestrzenianiu się pandemii i koniecznością prowadzenia wielu zmian biznesowych rynek nie ucierpi tak znacząco w dłuższej perspektywie czasowej. Całkowita ocena zmian koniunktury rynku nieruchomości komercyjnych będzie jednak możliwa w dłuższej perspektywie czasowej.

Ryzyka dla działalności na rynku nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN:

- ✓ **Ryzyko zmiany popytu na powierzchnie biurową** – prognozowane jest okresowe zmniejszenie popytu na powierzchnie komercyjne (spowodowane bankructwem firm, wycofaniem się firm z rynku, optymalizacją wynajmowanej przestrzeni czy mniejszą skłonnością do rozwoju firm) – co dla PHN może oznaczać spadek przychodów z najmu. Zmianie może ulec redefinicja najbardziej popularnej powierzchni – dużym popytem mogą zacząć cieszyć się zdecentralizowane powierzchnie z większą ilością

pomieszczeń, zmniejszony popyt będzie obserwowalny w przypadku open'spaców.

- ✓ **Ryzyko renegotjacji warunków najmu** – problemy finansowe firm połączone z powiększającą się dostępnością powierzchni biurowych mogą doprowadzić do zwiększenia presji finansowej ze strony najemców
- ✓ **Ryzyko obniżenia wycen nieruchomości**
- ✓ **Ryzyko załamania się rynku nieruchomości** – eksperci potwierdzają krótkotrwale wyhamowanie transakcji na rynku nieruchomości, natomiast załamanie na rynku nieruchomości uznają za mało realne, jednakże nie można wykluczyć także takiego ryzyka.

RYNEK BUDOWNICTWA

Realizacja intensywnego programu inwestycyjnego jest ważną częścią działalności Grupy Kapitałowej PHN, stąd też Zarząd Spółki obserwuje zmiany zachodzące w branży budownictwa. Ze względu na specyfikę działalności, należy spodziewać się, że branża budowlana w sposób znaczący odczuje się rozprzestrzeniającą się pandemię. Problemy z komponentami do materiałów budowlanych, problemy terminowości dostaw czy kwestie pracownicze to najpoważniejsze problemy, z którymi już teraz musi zmierzyć się branża budownictwa. W obecnej fazie trwania pandemii niemożliwe jest określenie czy utrudnienia branży budownictwa będą miały charakter tymczasowy, czy też długotrwały.

Ryzyka dla działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej PHN:

- ✓ **Wstrzymanie prac budowlanych przez GW** (konieczność reorganizacji łańcucha dostaw, brak komponentów do materiałów budowlanych, problemów z dostępnością siły roboczej) wiązać się będzie z koniecznością poniesienia przez Grupę Kapitałową PHN dodatkowych kosztów, w tym związanych z koniecznością renegotjacji umów, nadzorem inwestorskim, zapłatami kar z tytułu niedotrzymania terminów realizacji, jak i utraconymi korzyściami z tytułu opóźnienia przychodów z najmu. Nie można również wykluczyć konieczności poniesienia dodatkowych kosztów realizacji w przypadku wzrostu cen materiałów i robocizny.
- ✓ **Ryzyko całkowitego zejścia generalnego wykonawcy z budowy** - taka sytuacja będzie wiązała się z koniecznością poszukiwania kolejnego wykonawcy, wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz stratami przychodów z tytułu opóźnień przychodów z najmu.

- ✓ **Opóźnienia w otrzymaniu decyzji administracyjnych w postępowaniach**
- ✓ **Niedostępność zasobów po stronie pracowni projektowych**
- ✓ **Zmiana popytu na usługi hotelowe**

- ✓ Im dłużej będzie trwała pandemia, tym większy wpływ wywrze na gospodarkę, a co za tym idzie szeroko rozumianą branżę nieruchomości oraz branżę budownictwa
- ✓ Sytuacja jest dynamiczna, m.in. ze względu na efekty wdrażania programu szczepień zarówno w skali globalnej, jak i krajowej, stąd całkowita ocena skutków pandemii na rynek nieruchomości i budownictwa nie jest możliwa.

Wnioski:

- ✓ W porównaniu z innymi branżami rynek nieruchomości jest mniej podatny na zmiany

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 5 lutego 2021 roku spółka zależna Emitenta - PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „PHN PM”) zawarła z syndykiem masy upadłości „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa „Cosmar Polska” Sp. z o.o. w upadłości, funkcjonującej pod nazwą handlową „Regent Warsaw Hotel” za cenę sprzedaży ustaloną w wyniku aukcji przeprowadzonej w dniu 23 grudnia 2020 r. na kwotę 130.500.000,00 PLN. Oprócz Emitenta akcjonariuszem PHN PM jest również Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o., który jest mniejszościowym udziałowcem i operatorem hotelu.

W dniu 22 lutego 2021 r. 325.000 obligacji serii B Spółki zostało wprowadzonych do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 10 marca 2021 r. Sąd Rejonowy zarejestrował z dniem 1 marca 2021 r. podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 49.325 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Po zarejestrowaniu podwyższenia wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 51.100.574,00 zł i dzieli się na 51.100.574 akcje, co daje łączną liczbę 51.100.574 głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 30 kwietnia 2021 roku.

Tomasz Górnicki

Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Marcin Mazurek

Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski

Członek Zarządu ds. Finansowych

Tomasz Sztonyk

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Katarzyna Suwała

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Piotr Przednowek

Członek Zarządu ds. Rozwoju

B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

1. Informacje o działalności Spółki

W związku z tym, iż podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa a zadania Grupy realizowane są przez podmioty zależne od Spółki, poniższy opis odnosi się do działalności wszystkich podmiotów z Grupy Kapitałowej.

Podstawowym przedmiotem działalności PHN jako spółki holdingowej jest świadczenie usług zarządzania na rzecz

pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej PHN. Jej głównymi aktywami są udziały w spółkach zależnych. W związku z tym, że działalność i sytuacja finansowa, majątkowa oraz strategia Spółki PHN jest nieodłącznie związana z działalnością pozostałych spółek zależnych, w dalszej części jednostkowego sprawozdania z działalności odniesiono się do działalności całej Grupy Kapitałowej PHN.

2. Podstawowe informacje o Spółce

2.1 O Spółce

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN”, „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Portfel Grupy obejmuje 155 wydzielone biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3,1 mld PLN. Działalność PHN skoncentrowana jest w Warszawie oraz największych regionalnych miastach, m.in. w Trójmieście, Krakowie, Poznaniu, Łodzi, Katowicach i we Wrocławiu. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich.

PHN realizuje nowoczesne projekty komercyjne samodzielnie oraz we współpracy z partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej. Inwestycje firmowane przez

Spółkę odznaczają się ponadczasową architekturą i dbałością o jakość. Spełniają wysrubowane standardy, dzięki czemu trafiają w gusta najbardziej wymagających klientów. Polski Holding Nieruchomości S.A. powstał w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa, prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu istotne aktywa nieruchomościowe.

Od 13 lutego 2013 roku PHN jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2.2 Grupa Kapitałowa w liczbach

Grupa Kapitałowa w liczbach wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku

WYNIK Z NAJMU [mln PLN]	ZYSK NETTO GRUPY [mln PLN]	Skorygowana EBITDA [mln PLN]
105,4 31.12.2019: 98,1 + 7,4%	44,6 31.12. 2019: 69,0 - 26,7%	137,3 31.12. 2019: 64,9 +111%
Grupa w 2020 roku zanotowała wynik z najmu na poziomie 105,4 mln PLN wobec 98,1 mln PLN w 2019 roku.	Grupa w 2020 roku wypracowała 50,6 mln PLN zysku netto wobec 69,0 mln PLN w 2019 roku.	Na dzień 31 grudnia 2020 roku odnotowano wzrost wskaźnika efektywności Grupy, skorygowanej EBITDA, do poziomu 137,3 mln PLN.
AKTYWA GRUPY [mln PLN]	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW [%]	LTV [%]
4 152,6 31.12. 2019: 3 784,1 +9,8%	12,0% 31.12. 2019: 7,5% 4,5 p.p	33,7 31.12. 2019: 21,7 55,3 %
Na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywa Grupy wynosiły 4 152,6 mln PLN. Główną pozycją są nieruchomości inwestycyjne (78,1% aktywów).	Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości pozostających w portfelu na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 12,0 % wobec 7,5% w 2019 roku.	Na dzień 31 grudnia 2020 roku poziom LTV osiągnął poziom 33,7% wobec 21,7% w 2019 roku.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2020 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wybrane dane operacyjno-finansowe za lata 2016 – 2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Wynik z najmu	105,4	98,1	84,6	81,2	77,2
Wynik z działalności deweloperskiej	97,2	4,3	0,1	0,1	0,1
Wynik z działalności budowlanej	10,9	0,4			
Wynik z pozostałej działalności	(9,7)	0,2	1,3	1,4	1,7
Koszty administracyjne i sprzedaży	(53,2)	(39,2)	(32,3)	(31,4)	(31,1)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	94,8	117,4	65,2	36,5	45
Zysk netto z działalności kontynuowanej	44,6	69	47,8	31,4	30,8
Zysk netto	44,6	69	47,8	31,4	30,7
Całkowite dochody ogółem	46,3	69,1	47,5	31,4	31
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	45,5	67,6	47,7	31,5	30,8
EBITDA	99,1	128,5	66,6	37,6	46,1
Skorygowana EBITDA	137,3	64,9	54,3	52,1	50,3
Aktywa trwałe	3 400,7	3 121,20	2 497,10	2 404,50	2 465,00
Nieruchomości inwestycyjne	3 234,6	2 937,20	2 320,70	2 270,20	2 324,70
Rzeczowe aktywa trwałe	93,6	90,6	56,4	47,4	46,7
Aktywa obrotowe	744,4	646,9	286,4	215	199,5
Zapasy związane z działalnością deweloperską	99,6	247,6	131,6	78,8	73,4
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	89,6	81	40,1	32	46,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	528,7	283,4	114,3	104,1	76,2
Aktywa ogółem	4 152,6	3 784,10	2 783,50	2 642,90	2 681,00
Zadłużenie finansowe	1 153,5	706,4	528,4	506,4	560,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	283,2	283,1			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(83,8)	(54,1)	22,8	21,8	20,8
Kapitały ogółem	2 299,2	2 282,50	2 048,00	2 013,30	1 994,10
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 270,5	2 251,00	2 021,00	1 985,80	1 965,20
Udziały niekontrolujące	28,6	31,5	27	27,5	28,9
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	222,6	163,2	82,5	70,2	32
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(170,8)	(125,5)	(56,7)	10,1	(281,1)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	219,0	131,4	-15,6	-52,4	198,8

2.3 Zarząd PHN S.A.

Prezes Zarządu

Marcin Mazurek



Pan Marcin Mazurek jest absolwentem IESE Business School, University of Navarra w Barcelonie. Pan Marcin Mazurek posiada doświadczenie w zakresie zarządzania projektami rozwojowymi, badań due diligence, optymalizacji procesów, skutecznego wdrażania zmian, budowania nowych linii biznesowych, tworzenia strategii oraz zarządzania dużymi zasobami ludzkimi. Pan Marcin Mazurek od 2012 r. do końca kwietnia 2018 r. był Dyrektorem Zarządzającym w Kredobank S.A. na Ukrainie odpowiedzialnym za obszar bankowości detalicznej, w tym produktów hipotecznych, funduszy inwestowania budownictwa oraz bankowości elektronicznej wraz z kanałami zdalnymi. W latach 2009-2011 pełnił funkcję Dyrektora Departamentu Rozwoju biznesu w Inteligo Financial Service S.A.

Wiceprezes - Członek Zarządu ds. Inwestycji

Tomasz Górnicki



Pan Tomasz Górnicki jest absolwentem Wydziału Inżynierii Produkcji na Politechnice Warszawskiej, podyplomowego studium Bankowości w Szkole Głównej Handlowej oraz programu Executive MBA na Akademii im. Leona Koźmińskiego. Pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej PHN S.A. W latach 2017 - 2019 związany z PFR Nieruchomości (wcześniej BGK Nieruchomości), najpierw jako Dyrektor Zarządzający, a następnie członek Zarządu tej Spółki odpowiedzialny za obszar transakcyjny, ekspansji i komercjalizacji. Doświadczenie zawodowe w sektorze finansowym zdobywał w PKO Banku Polskim, m.in. jako dyrektor ds. nowych technologii, gdzie odpowiadał za wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w sieci oddziałów oraz oddziały laboratoryjne.

Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi

Tomasz Sztonyk



Pan Tomasz Sztonyk jest absolwentem Collegium Humanum Warsaw Management University i Apsley Business School-London, gdzie uzyskał tytuł Executive Master of Business Administration (MBA). Ukończył także Akademię Muzyczną im. Karola Lipińskiego we Wrocławiu. Od lutego 2008 roku pełnił funkcję Prezesa Zarządu Fundacji Teatru Muzycznego CAPITOL we Wrocławiu. Od lutego 2016 roku do lutego 2018 roku pełnił funkcję Dyrektora Biura Administracyjnego Ministerstwa Rozwoju, a następnie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Od marca do czerwca 2018 roku pełnił funkcję Dyrektora Administracyjnego, a następnie Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Od czerwca 2018 roku zatrudniony w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. na stanowisku Zastępcy Dyrektora Biura Inwestycji, a od września 2018 roku do grudnia 2019 r. Wiceprezes Zarządu Dalmor Property Management Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni

Członek Zarządu ds. Finansowych

Krzysztof Zgorzelski



Pan Krzysztof Zgorzelski jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego oraz Gdańskiej Fundacji Kształcenia Menedżerów, gdzie uzyskał tytuł Executive Master of Business Administration (MBA). Ukończył także Szkołę Główną Handlową w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość. Pan Krzysztof Zgorzelski posiada wieloletnie doświadczenie na wyższych stanowiskach kierowniczych. Brał udział w licznych projektach restrukturyzacji firm m.in. organizacyjnej i finansowej. Posiada praktyczny i teoretyczny warsztat z zakresu zarządzania firmą, w szczególności zarządzania finansami. W latach 2017 – 2020 pełnił funkcję Prezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego, a wcześniej przez rok Członka Zarządu – Dyrektora Finansowego w POLREGIO Sp. z o.o. (dawniej „Przewozy Regionalne Sp. z o.o.”) W 2015 r. pełnił funkcję Dyrektora Biura Administracyjno-Finansowego w Kancelarii Prezydenta RP. Wcześniej pełnił funkcję Dyrektora Finansowego m.in. w EuroLOT S.A., Przedsiębiorstwo Napraw Infrastruktury Sp. z o.o. i PKP Cargo S.A. Był członkiem wielu Rad Nadzorczych m.in. PLL LOT S.A. i TBS Praga Południe Sp. z o.o.

Członek Zarządu ds. Rozwoju

Piotr Przednowek



Pan Piotr Przednowek jest absolwentem Wyższej Szkoły Handlu i Finansów Międzynarodowych, gdzie uzyskał tytuł Executive Master of Business Administration. Ukończył również studia podyplomowe w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego w Warszawie na kierunku Zarządzanie Zasobami Ludzkimi dla Menedżerów Personalnych. Pan Piotr Przednowek posiada bogate doświadczenie w pracy w branży nieruchomości, audytu wewnętrznego i kontroli doraźnych w spółkach. Od czerwca 2019 r. zatrudniony w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. na stanowisku Dyrektora Biura Wynajmu i Komercjalizacji. W latach 2018 - 2019 kierował Wydziałem Audytu w PGNiG Termika S.A. W latach 2016-2018 był doradcą ds. nieruchomości w MAXON S.A. Przez wiele lat związany z PKP Cargo S.A. gdzie zajmował się audytem wewnętrznym i ochroną informacji niejawnych.

2.4 Rada Nadzorcza PHN S.A.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Izabela Felczak-Poturnicka



Pani Izabela Felczak-Poturnicka zasiada w Radzie Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. od 29 kwietnia 2011 roku. Od 28 lipca 2015 roku pełni funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej. W okresie od 21 grudnia 2015 roku do 6 marca 2016 roku, a także w okresie od 27 marca 2018 roku do 1 maja 2018 roku czasowo wykonywała czynności Prezesa Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (na mocy delegowania przez Radę Nadzorczą PHN S.A.). W 2004 roku uzyskała z wyróżnieniem tytuł magistra ekonomii na Wydziale Handlu Zagranicznego i Gospodarki Światowej Wyższej Szkoły Handlu i Prawa im. Ryszarda Łazarskiego w Warszawie. Następnie ukończyła studia doktoranckie z zakresu zarządzania i finansów w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie oraz studia podyplomowe z zakresu metod wyceny spółek kapitałowych (SGH). Od 2005 roku jest członkiem Centrum Informacji i Organizacji Badań Finansów Publicznych i Prawa Podatkowego Krajów Europy Środkowej i Wschodniej przy Wydziale Prawa Uniwersytetu w Białymstoku. Posiada uprawnienia audytora wewnętrznego systemów zarządzania jakością ISO 9001. Współpracowała z OECD m.in. w ramach inicjatywy „OECD-Southeast Asia Corporate Governance Initiative”. Jest także autorką oraz współautorką materiałów naukowych z zakresu ekonomii. Specjalizuje się w zagadnieniach z obszaru corporate governance oraz rynku kapitałowego. Posiada 15-letnie doświadczenie zawodowe związane, m.in. z nadzorem korporacyjnym nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa oraz transakcjami na rynku kapitałowym. Obecnie pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego ds. Korporacyjnych w Grupie PZU, wcześniej Dyrektora Departamentu Nadzoru Właścicielskiego w Ministerstwie Aktywów Państwowych. W latach 2018-2019 piastowała funkcję Zastępcy Dyrektora w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Od stycznia 2017 roku pełniła funkcję radcy ministra koordynującego prace Zespołu Polityki Właścicielskiej w Ministerstwie Energii. W latach 2005-2016 pracowała w Ministerstwie Skarbu Państwa. Do najistotniejszych zrealizowanych przez nią zadań można zaliczyć wykonywanie nadzoru właścicielskiego nad spółkami strategicznymi, realizowanie transakcji na rynku kapitałowym, w szczególności wprowadzenie na warszawską giełdę spółek: GPW S.A., JSW S.A., PZU S.A. oraz PHN S.A. Posiada ponad 14 letnie doświadczenie w pracach organów nadzoru spółek kapitałowych. Zasiadała w radach nadzorczych spółek: PKN ORLEN S.A. oraz Enea S.A. (pełniąc funkcję przewodniczącej RN), a także Jastrzębskiej Spółki Węglowej SA., ZEW Niedzica S.A., MERAZET S.A., Z.Ch. ZACHEM S.A. oraz MERITUM BANK ICB S.A.

Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Grażyna Ciurzyńska

Pani Grażyna Ciurzyńska zasiada w Radzie Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. od 29 czerwca 2019 roku. Pani Grażyna Ciurzyńska od 25 lat związana jest z sektorem bankowym. Pracowała na wyższych stanowiskach menadżerskich w obszarze biznesu korporacyjnego nadzorując między innymi współpracę z klientami strategicznymi oraz tworzenie programów finansowania przedsiębiorstw. Następnie w obszarze detalicznym była odpowiedzialna za kreowanie strategii działalności detalicznej, polityki sprzedażowej i cenowej, rozwój bancassurance, zarządzanie siecią sprzedaży, projektowanie i wdrażanie produktów. Pełniła też funkcję doradcy prezesa zarządu banku. Przez kilka lat związana z rynkiem płatności, odpowiedzialna za obszar działalności kartowej, współpracę z międzynarodowymi organizacjami płatniczymi oraz z dostawcami technologii i usług bankowych. Była członkiem Rady Fundacji Polska Bezgotówkowa, członkiem prezydium Rady Wydawców Kart Bankowych, a wcześniej prezydium Rady Cash Management. Przez wiele lat związana z pracą naukowo-dydaktyczną w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie w zakresie ekonomii międzynarodowej, zagranicznych inwestycji bezpośrednich i integracji europejskiej. Pracowała też w administracji rządowej odpowiadając za działania strategiczne i legislacyjne w obszarze inwestycji prywatnych, za współpracę z inwestorami i instytucjami finansowymi z kraju i z zagranicy. Zarządzała instrumentem specjalnych stref ekonomicznych i dużymi projektami inwestycyjnymi. Ostatnio p.o. Prezes Zarządu Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A., gdzie odpowiadała w szczególności za promocję polskiej gospodarki, wspieranie przedsiębiorstw w ich ekspansji zagranicznej i procesach inwestycyjnych oraz napływ inwestycji zagranicznych. Członek Rady Nadzorczej PKO Banku Polskiego S.A. Od czerwca 2021 roku dołączy do zarządu Fundacji Polska Bezgotówkowa, a miesiąc później obejmie stanowisko Prezesa Zarządu. Jest absolwentką Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz podyplomowego studium Europejskiego Prawa Bankowego Instytutu Nauk Prawnych PAN.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Kinga Śluzek

Pani Kinga Śluzek zasiada w Radzie Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. od 22 czerwca 2016 roku. Pani Kinga Śluzek jest absolwentem Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. L. Koźmińskiego na Wydziale Marketingu i Zarządzania oraz Akademii Obrony Narodowej na Wydziale Ekonomii. Aktualnie zajmuje się prowadzeniem nadzoru właścicielskiego nad spółkami rynku finansowego i kapitałowego w Ministerstwie Aktywów Państwowych. W latach 1996-2016 była pracownikiem Ministerstwa Skarbu Państwa. Przez ostatnie lata zajmowała się prowadzeniem nadzoru właścicielskiego m.in. nad instytucjami finansowymi oraz instytucjami rynku kapitałowego w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prowadzenia nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa, jak również w pracach Rad Nadzorczych spółek.

Członek Rady Nadzorczej

Bogusław Przywora

Pan Bogusław Przywora objął funkcję 30 czerwca 2017 roku. Pan Bogusław Przywora jest doktorem habilitowanym nauk prawnych (Uniwersytet Jagielloński w Krakowie), profesorem Uniwersytetu Humanistyczno-Przyrodniczego im. Jana Długosza w Częstochowie oraz kierownikiem Pracowni Analiz Prawnych na Wydziale Prawa i Ekonomii. Ukończył studia administracyjne i prawnicze na Uniwersytecie Jagiellońskim oraz studia podyplomowe - w zakresie Prawo bankowe – realizowane przez Narodowy Bank Polski i Katedrę Polityki Gospodarczej na Wydziale Prawa i Administracji UJ. Absolwent Szkoły Prawa Ukraińskiego (Uniwersytet im. Iwana Franki we Lwowie/Akademia Kijowsko - Mohylańska w Kijowie/UJ). Od kilkunastu lat związany z organami administracji publicznej. W szczególności, w latach 2007 - 2016 pracownik samorządowy w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Małopolskiego w zakresie gospodarowania i obrotu nieruchomościami, członek instytucji kontrolnych i nadzorczych, m.in. członek rad nadzorczych. Radca prawny świadczący m.in. nieodpłatną pomoc prawną.

Członek Rady Nadzorczej

Paweł J. Majewski

Pan Paweł J. Majewski objął funkcję 5 sierpnia 2020 roku. Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz studiów podyplomowych Executive Master of Business Administration (MBA) na Wyższej Szkole Menadżerskiej w Warszawie. Menadżer z wieloletnim doświadczeniem w zarządzaniu spółkami kapitałowymi, w tym także z udziałem Skarbu Państwa. Od 12 listopada 2020 roku sprawuje stanowisko prezesa Zarządu Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. Wcześniej pełnił funkcję prezesa Zarządu Grupy LOTOS S.A., wiceprezesa Zarządu Huty Stalowa Wola S.A., członka Zarządu w DO & CO Poland Sp. z o.o. oraz prezesa Zarządu Airport Cleaning Service Sp. z o.o. Posiada również długoletnie doświadczenie zawodowe na kierowniczych stanowiskach m.in. w PETROLOT Sp. z o.o. (obecnie ORLEN Aviation Sp. z o.o.), a także jako dyrektor Pionu Zarządzania Marżą Zmienną i Produkcją w PGNiG TERMIKA S.A. Zasiadał w radach nadzorczych m.in.: ZEM Łabędy Sp. z o.o., Jelcz Sp. z o.o. oraz Lotniczy Catering Service Sp. z o.o.

Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Puchalski

Pan Łukasz Puchalski objął funkcję 27 czerwca 2019 roku. Pan Łukasz Puchalski jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na Wydziale Prawa i Administracji na kierunku prawo. Odbił aplikację adwokacką przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie, zdał egzamin adwokacki i został wpisany na listę adwokatów przez Okręgową Radę Adwokacką w Warszawie. W latach 2016 - 2020 związany był zawodowo z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A., gdzie m.in.: świadczył pomoc prawną dla podmiotów z Grupy Kapitałowej ARP w tym: opiniował i negocjował umowy prawa cywilnego, przygotowywał analizy i raporty informacyjne nt. obowiązujących przepisów, zapewniał obsługę korporacyjną organów spółki, współpracował z potencjalnymi kontrahentami, przygotowywał dokumenty wewnętrzne. Dodatkowo posiada uprawnienia audytora wewnętrznego, został wpisany na listę Profesjonalnych Audytorów i Kontrolerów Zewnętrznych. Prowadził obsługę prawną m.in. podmiotów w sektorze handlowym i budowlanym, ponadto przez pewien czas związany był z administracją skarbową. Posiada doświadczenie w zakresie reprezentowania przedsiębiorców w postępowaniach sądowych i administracyjnych. Od czerwca 2020 roku sprawuje funkcję dyrektora w zakresie kontroli rezerw strategicznych i zapasów interwencyjnych w Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych.

Członek Rady Nadzorczej

Artur Szostak

Pan Artur Szostak objął funkcję 12 grudnia 2018 roku. Pan Artur Szostak jest absolwentem Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, gdzie uzyskał tytuł MBA. Posiada doświadczenie w sektorze handlowym, budowlanym oraz branży nieruchomości. Specjalizuje się w tworzeniu strategii, zarządzaniu sprzedażą oraz kierowaniu zespołem. Pan Artur Szostak jest współnikiem w firmie Sanet J.A. Szostak Sp. J., a w latach 2003-2006 był właścicielem firmy Merx A. Szostak. Jest Członkiem Komisji Rewizyjnej Stowarzyszenia Absolwentów i Studentów MBA „MBA Inspire”.

Członek Rady Nadzorczej

Przemysław Stępak

Pan Przemysław Stępak objął funkcję 30 czerwca 2020 roku. Pan Przemysław Stępak jest absolwentem Uniwersytetu Jagiellońskiego, gdzie ukończył studia na kierunku prawo. Następnie odbył aplikację radcowską przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Krakowie. Po wpisaniu na listę radców prawnych w okresie od lipca 2015 roku do lutego 2020 roku prowadził kancelarię prawną specjalizującą się w prawie nieruchomości. Jednocześnie sprawował funkcje kontrolne w jednostkach administracji samorządowej oraz spółkach prawa handlowego, m.in. w okresie od lutego 2016 roku do maja 2020 roku był Członkiem Rady Nadzorczej Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa - Kraków” S.A. Aktualnie sprawuje funkcję Prezesa Zarządu w spółce Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o., której zadaniem jest rewitalizacja kompleksu budynków dawnego Centrum Administracyjnego Huty im. Tadeusza Sendzimira położonego w Krakowie Nowej Hucie.

Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Turkowski

Pan Krzysztof Turkowski objął funkcję 18 grudnia 2020 roku. Pan Krzysztof Turkowski jest absolwentem Uniwersytetu Wrocławskiego. To wieloletni działacz opozycji m.in. współpracownik Komitetu Obrony Robotników, Studentckiego Komitetu Solidarności we Wrocławiu, Niezależnej Oficyny Wydawniczej NOWA. Był współorganizatorem Strajku Solidarności w sierpniu 1980 r. Wiceprzewodniczący Komitetu Założycielskiego NSZZ „Solidarność” Dolny Śląsk, rzecznik Zarządu Regionu. W latach 1990-1994 był Wiceprezydentem Wrocławia. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu i doradztwie w spółkach działających m.in. w branżach: mediowej, telekomunikacyjnej i energetycznej. Pełnił funkcje Prezesa i Członka Zarządu spółek prawa handlowego. W latach 2006- 2009 był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Polskiej Agencji Prasowej S.A. Jest Członkiem Rady Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej. Został odznaczony Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski przez Rząd RP na Uchodźstwie w Londynie, jak również Krzyżem Oficerskim Orderu Odrodzenia Polski oraz Krzyżem Stulecia Niepodległości.

3. Otoczenie rynkowe

Początek 2020 roku wskazywał na stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 roku znacząco wyhamowało stabilność gospodarczą, co spowodowało spadek PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Główna stopa referencyjna na koniec maja 2020 roku wyniosła 0,1%, co jest historycznie niską wartością. Stan ten utrzymał się już do końca 2020 roku

Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował na koniec II kwartału 2020 roku na skutek „lockdown” aż do poziomu -10,9% r/r. W ujęciu całorocznym konsumpcja prywatna spadła o 3%. W wyniku zaburzeń gospodarczych wywołanych pandemią, produkcja przemysłowa w kwietniu 2020 roku odnotowała

spadek o 24,6% r/r, natomiast w maju 2020 roku o 16,9% r/r. Zmiana ta widoczna była głównie w branży motoryzacyjnej, produkcji maszyn i urządzeń oraz mebli. W drugiej połowie roku produkcja nie odnotowała spadku r/r, a w grudniu 2020 roku wskaźnik ten osiągnął wzrost aż o 11,2% r/r. Oznacza to, że gospodarka odbiła po zamrożeniu aktywności dużo mocniej i dużo szybciej niż prognozowano.

Na koniec 2020 roku średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 2,3% na koniec 2019 roku. W całym roku odnotowano wzrost stopy bezrobocia o 1 p.p. do poziomu 6,2% na koniec grudnia.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2021”, Colliers, luty 2021

Rynek inwestycyjny w 2020 roku

Wolumen inwestycji	5,3 mld EUR	Prognoza:
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w Warszawie	4,7%	▼
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w miastach regionalnych	5,8%	▼
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości handlowych	5,8%	►
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości magazynowych BTS	4,3%	►
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości magazynowych	5,5%	▼

Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR). Wartość transakcji na rynku CEE-6 osiągnęła 10,6 mld EUR - 23% spadek w porównaniu z 2019 roku.

Polska utrzymuje dominującą pozycję, ciesząc się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz 50% udziałem

w rynku CEE. Wartość transakcji w Polsce osiągnęła 5,3 mld EUR, co oznacza spadek o 30% z 7,7 mld EUR w rekordowym 2019 r. Liczba dostępnych produktów inwestycyjnych w sektorze biurowym i magazynowym zmniejszyła się – wielu właścicieli wdrożyło strategię dłuższego utrzymania aktywów. Rynek ustabilizował się pod koniec 2020 roku. Biorąc pod uwagę ilość prowadzonych transakcji, zwłaszcza w sektorze biurowym, oczekuje się, iż aktywność inwestycyjna wzrośnie w I połowie 2021 roku.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2021”, Colliers, luty 2021

Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości

Rynek biurowy w 2020 roku

Na koniec 2020 roku całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 11,7 mln mkw. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku niemal 707 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego 314 tys. mkw. w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2020 roku odnotował rynek krakowski (ponad 140 tys. mkw.). Pod względem popytu na powierzchnię biurową

miniony rok odzwierciedlił negatywny wpływ pandemii i zmianę w podejściu do modelu pracy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2020 roku wyniósł około 1,18 mln m², co stanowi spadek o 26% w porównaniu do rekordowego poziomu osiągniętego w 2019 r.

Aktywność deweloperska nadal pozostaje na wysokim poziomie – w budowie znajduje się około 1,25 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Około 44% przypada na Warszawę – 556 tys. mkw. Współczynnik pustostanów dla

Warszawa. Czynsze bazowe w Warszawie odnotowały korektę – stawki za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 12,5 do 24,5 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 11,0 do 15,75 EUR/mkw./miesiąc.

Od początku 2020 roku warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 314 tys. mkw., czyli deweloperzy oddali do użytku niemal dwukrotnie więcej powierzchni niż w 2019 roku. Ukończono 15 budynków biurowych.

Rekordowy udział nowej powierzchni odnotowano w centrum miasta – 88% wolumenu nowej podaży, a 12% w strefach poza centrum.

Rynek magazynowy w Polsce w 2020 roku

Na koniec grudnia całkowita podaż powierzchni magazynowych osiągnęła poziom 20,6 mln mkw., co oznaczało wzrost w stosunku do końca 2019 roku o ponad 10%. Zainteresowanie najemców powierzchnią magazynową znalazło odzwierciedlenie w poziomie wskaźnika pustostanów, który na koniec grudnia 2020 roku wyniósł 6,6%, co jest wynikiem najniższym od odnotowanego w III kwartału 2019 roku (6,2%).

Nieruchomości magazynowe pozostają bardzo atrakcyjną formą lokowania kapitału. W minionym roku deweloperzy zabezpieczali grunty pod kolejne planowane inwestycje.

Deweloperzy w całym roku oddali do użytku ponad 2 mln mkw. powierzchni. Liderem pod względem nowej podaży był rynek warszawski, gdzie w trzech strefach łącznie oddano ok. 566 tys. mkw. Najmniejszy przyrost nowej podaży odnotowano w Krakowie (42,3 tys. mkw.).

Całkowity wolumen transakcji na rynku magazynowym ukształtował się na koniec 2020 roku na historycznie rekordowo

projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował wzrost do poziomu 11,3% wobec 8,7% na koniec 2019 roku.

Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2020 roku w Warszawie wyniósł ponad 602 tys. mkw., czyli o 31% mniej niż w 2019 roku. Najwyższą aktywność najemców zaobserwowano w II kwartale 2020 roku – ponad 194,2 tys. mkw. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Centrum oraz Mokotów (odpowiednio 41% i 26% całkowitego popytu w 2020 roku). Łączny popyt brutto w strefach centralnych sięgnął 314,3 tys. mkw. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 287,7 tys. mkw. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 54% całkowitego wolumenu, przedłużenia i renegocjacje 37%, a ekspansje 9%.

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2021”, Colliers, luty 2021

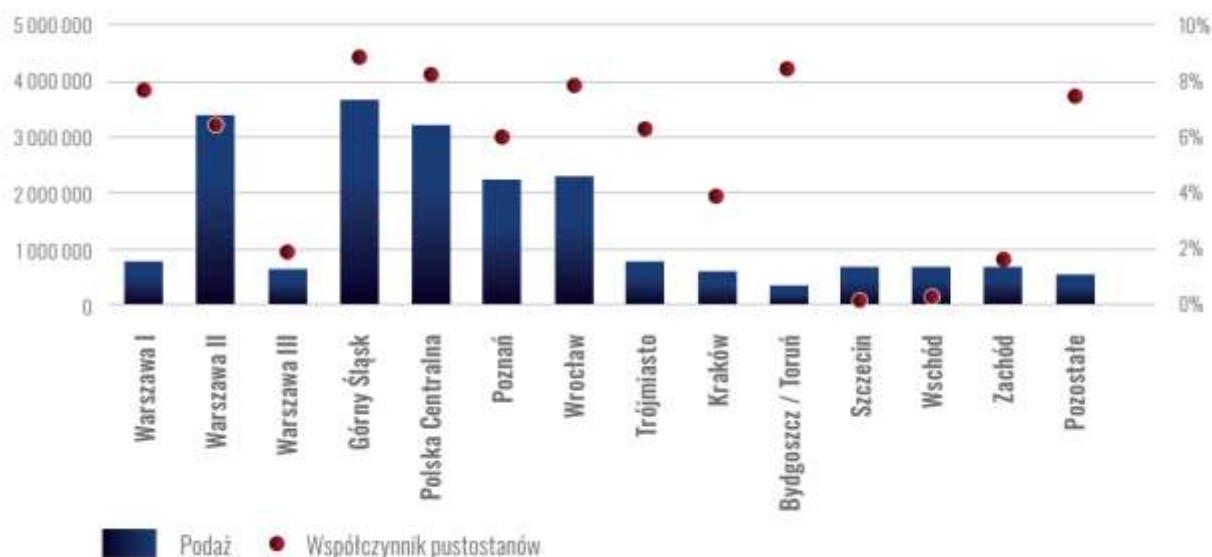
wysokim poziomie 5,4 mln mkw. Najwyższą aktywnością najemców charakteryzowała się Warszawa (1,2 mln mkw. w trzech strefach magazynowych łącznie) oraz Górny Śląsk (1,07 mln mkw.), który odnotował wzrost poziomu popytu w stosunku do 2019 roku o 79%.

Z uwagi na niepewną i specyficzną sytuację rynkową, w minionym roku, a zwłaszcza od początku II kwartału, miał miejsce wzrost zainteresowania najemców krótkoterminowymi umowami najmu (nieujmowanymi w statystykach zbiorczych).

Czynsze na wszystkich rynkach magazynowych pozostały stabilne. Najwyższe odnotowano w warszawskiej strefie I, gdzie stawki bazowe zaczynały się od 4 EUR/mkw./miesiąc a najwyższe przekraczały poziom 5 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne oscylowały w przedziale 3,0-4,5 EUR/mkw./miesiąc).

Na podstawie: „Polska Market Insights, Raport Roczny 2021”, Colliers, luty 2021

Całkowita podaż i współczynnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych w 2020 roku



Źródło: Na podstawie COLLIERS „Polska Market Insights, Raport Roczny 2021”, Colliers, luty 2021

Rynek magazynowy w Polsce w 2020 roku

Zasoby powierzchni magazynowej	20,6 mln mkw. ▲
Popyt netto	5,4 mln mkw. ▲
Współczynnik pustostanów	6,6% ▼
Stopa kapitalizacji dla najlepiej zlokalizowanych obiektów	5,5% ▼

Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2020 roku

Deweloperzy działający na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce sprzedali w 2020 roku 53 tys. mieszkań, o 19% mniej niż przed rokiem. Na koniec grudnia w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało 48 tys. nowych mieszkań. W porównaniu z 2019 rokiem nie odnotowano spadku cen mieszkań pozostających w ofercie. Oferta jest obecnie bliska rocznej sprzedaży we wszystkich miastach poza Warszawą gdzie wskutek wyraźnego wyhamowania nowej podaży, zwłaszcza w ostatnim kwartale roku, stanowi ona mniej niż trzy czwarte rocznej sprzedaży.

Istotny wpływ na sprzedaż miały ceny mieszkań świeżo wprowadzonych na rynek. Polityka cenowa deweloperów w IV kwartale była dość ostrożna: w pięciu miastach średnie ceny takich mieszkań okazały się niższe niż kwartał wcześniej. Najmniejszy spadek miał miejsce w Warszawie, gdzie różnica 1,4% kw./kw. oznacza właściwie stabilizację cenową. Z największą różnicą mieliśmy do czynienia w Poznaniu (9% kw./kw.).

W warunkach dużej niepewności w gospodarce, nabywcy poszukujący bezpiecznej lokaty dla swoich oszczędności wypełnili częściowo lukę powstałą po wycofaniu się z rynku mieszkaniowego kupujących z myślą o najmie. Roczny spadek o ok. 20% jest znaczny, niemniej jednak w sytuacji gdy podaż proporcjonalnie maleje, a oferta zbliża się do poziomu rocznej sprzedaży, to rynek wydaje się być blisko punktu równowagi.

Wiele wskazuje na to, że popyt w 2021 roku utrzyma się na poziomie z roku ubiegłego, a może nawet nieco wzrośnie. Rynek nie spodziewa się obniżania cen. Popyt wpiera dążenie części Polaków do poprawy warunków zamieszkania na wypadek kolejnych nawrotów pandemii oraz bliskie zera stopy procentowej, w warunkach kilkuprocentowej inflacji, skłaniające do przenoszenia kapitału na rynek nieruchomości.

Źródło: Na podstawie JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q4 2020”, JLL, 2021

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży i sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym

(agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)



Mieszkania sprzedane	53 tys. mieszkań
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	48,6 tys. mieszkań

Źródło: Na podstawie JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q4 2020”, JLL, 2021

Rynek budowlany w Polsce w 2020 roku

Podsumowanie roku 2020 w budownictwie to nie tylko prowadzenie działalności w czasie pandemii, ale również bardzo istotne zmiany w prawie. W życie weszła nowelizacja prawa budowlanego oraz niektórych innych ustaw istotnych dla rynku. Kolejnym istotnym dokumentem dla branży budowlanej jest ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Jest ona także pierwszym dużym krokiem cyfryzacji w budownictwie, umożliwia bowiem sporządzanie projektów budowlanych i składanie wniosków w procesie budowlanym w formie elektronicznej.

Kolejnym dużym wydarzeniem było pojawienie się w Polsce wirusa SARS-CoV-2. Obostrzenia sanitarne spowodowały utrudnienia w realizacji prac budowlanych, spowolniły łańcuchy dostaw, a w niektórych przypadkach je przerwały. Miało to również swój istotny wpływ na przepisy okołobudowlane. Utrudniło to w znacznym stopniu prowadzenie postępowań administracyjnych i w wielu przypadkach uniemożliwiło wydawanie decyzji. Pomimo zmian prawnych i trudnych warunków działalności, branża budowlana w miarę dobrze przetrwała 2020 rok.

Według wstępnych danych GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana przez firmy

budowlane zatrudniające powyżej 9 osób w grudniu 2020 była wyższa o 7,7% w porównaniu z grudniem 2019, natomiast wartość robót o charakterze remontowym zmniejszyła się o 3,1%. Podobne spostrzeżenia, co do radzenia sobie z pandemią, nasuwają się obserwując notowania na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, gdzie polski sektor budowlano-nieruchomościowy zareagował na pandemię nadzwyczaj łagodnie.

W 2021 roku dużo zależeć będzie od sytuacji epidemicznej, jaki i też jej skutków z roku 2020. Wpływ na budownictwo będą miały regulacje prawne wprowadzone w 2020. Istotne będą również działania rządu skierowane na przeciwdziałanie skutkom gospodarczym pandemii. Tradycyjnie branża budowlano-nieruchomościowa reaguje na spowolnienia gospodarcze z zauważalnym opóźnieniem, co wynika z wieloletniej perspektywy realizowanych projektów. Stąd w wymiarze gospodarczym należy się liczyć z pewnym spowolnieniem, jednak w sektorze zamówień publicznych można spodziewać się nowych przetargów i zamówień.

Na podstawie: muratorplus.pl: „Podsumowanie roku 2020 w budownictwie. Prognoza dla budownictwa w 2021”, muratorplus.pl, 2021

4. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej

4.1 Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej

Wartość godziwa*

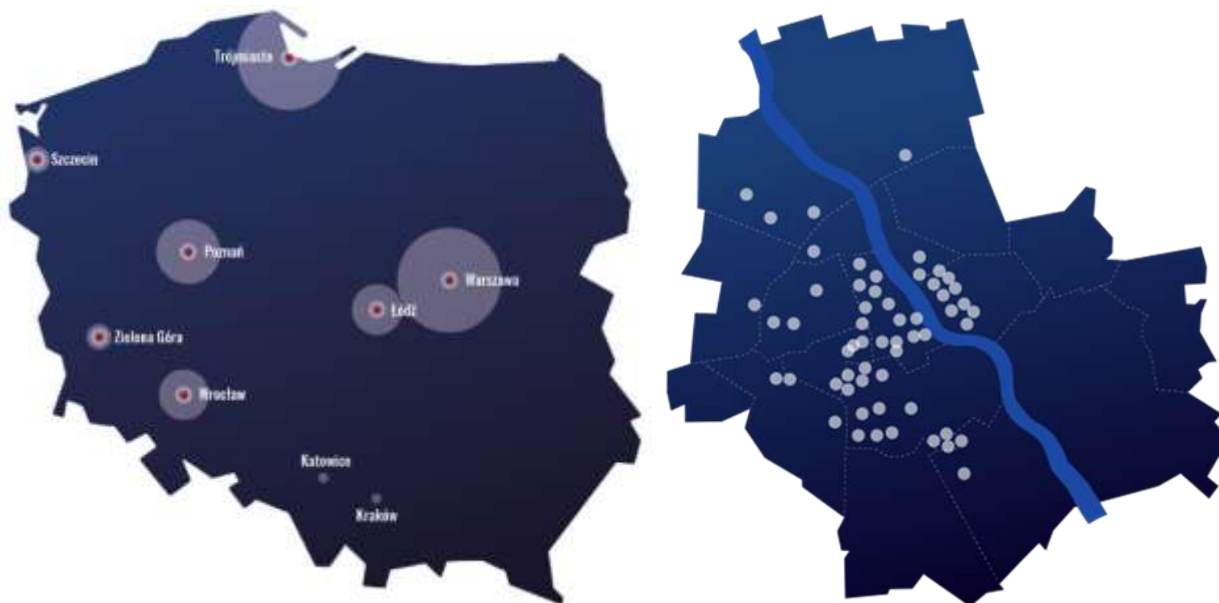
Na dzień 31 grudnia 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował 155 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości godziwej 3 241,9 mln PLN, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Portfel obejmował 13 nieruchomości o wartości godziwej 117,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie.

Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 99,1 mln PLN.

Podział portfela nieruchomości pod względem planowanych działań

Nieruchomości pozostające w portfelu	31 nieruchomości o wartości godziwej 1 670,7 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 616,6 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 19,7 mln PLN.
Nieruchomości przeznaczone do optymalizacji	39 nieruchomości o wartości godziwej 228,3 mln PLN, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 225,5 mln PLN, w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 2,6 mln PLN, w zapasach w kwocie 0,0 mln PLN.
Projekty inwestycyjne	60 nieruchomości o wartości godziwej 1 133,0 mln PLN, na których Grupa planuje, bądź już realizuje projekty komercyjne, mieszkaniowe, logistyczne lub komercyjno - mieszkaniowe, ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej 1 055,9 mln PLN, w zapasach w kwocie 229,7 mln PLN oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby w wartości 45,4 mln PLN.
Nieruchomości na sprzedaż	25 nieruchomości o wartości godziwej 57,9 mln PLN, wszystkie ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych.

Lokalizacja nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce i w Warszawie



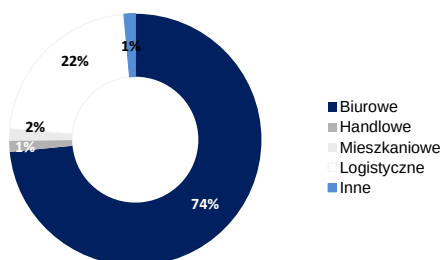
Powierzchnia wynajmowalna brutto (GLA) i wskaźnik pustostanów

Na dzień 31 grudnia 2020 roku portfel nieruchomości Grupy wynosił ok. 427 tys. mkw. GLA.

Wskaźnik pustostanów na 31 grudnia 2020 roku wyniósł 25,9% (obliczony jako udział powierzchni niewynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię przeznaczoną na własny użytek Grupy oraz powierzchnię trwale niewynajmowalną, tj. ze

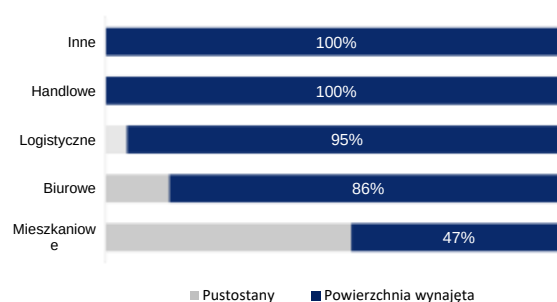
względów technicznych lub prawnych niewynajmowaną przez Grupę). Powierzchnia wynajmowalna brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła prawie 228 tys. mkw., a wskaźnik pustostanów 12,0%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu według aktualnego wykorzystania powierzchni
 % całości GLA



* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym

Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu
 % powierzchni



Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy osiągnęły wynik z najmu w wysokości 93,4 mln PLN. Jako nieruchomości

generujące przychody z najmu Grupa klasyfikuje 97 nieruchomości o wartości godziwej 2 363,0 mln PLN.

4.2 Akwizycje i dezinvestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Grupa odkupiła po 50% udziałów w spółkach Parzniew Logistic Center 1 Sp. z o.o. oraz Parzniew Logistic Infrastructure Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem parku logistycznego w Parzniewie koło Pruszkowa.

Ponadto Grupa nabyła lokal mieszkalny w Łodzi przy ul. Krzemienieckiej oraz grunt, częściowo zabudowany, pod inwestycję mieszkaniową w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej.

Grupa sprzedała 50% udziałów w spółce PHN SPV 21 Sp. z o.o., która prowadziła inwestycję logistyczną w Świebodzinie.

Grupa wydzierżawiła również zorganizowaną część przedsiębiorstwa, którą stanowi zlokalizowany w Warszawie „Regent Warsaw Hotel”, a po dniu bilansowym ją nabyła

(wspólna inwestycja z Polskim Holdingiem Hotelowym Sp. z o.o.).

Grupa uregulowała także stan prawny nieruchomości przy ul. Grójeckiej 22/24 w Warszawie (nieruchomość była wcześniej kwalifikowana jako dotknięta wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na pozytywne rozstrzygnięcie).

Po dniu bilansowym Grupa sprzedała nieruchomości przy ul. Stępińskiej 55 i Podchorążych 69 w Warszawie, a także podpisała warunkową umowę nabycia kolejnej nieruchomości przy ul. Nakielskiej w Bydgoszczy oraz przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego oraz miejsc parkingowych w Wilanowie.

4.3 Kluczowe projekty deweloperskie

Grupa Kapitałowa realizuje komercyjne projekty deweloperskie w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie.

Zgodnie ze Strategią Grupa Kapitałowa prowadzi również projekty deweloperskie w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż.

Kluczowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową

1. Projekty zrealizowane	2. Projekty zrealizowane
VIS À VIS WOLA I i II, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa) Dwa etapy inwestycji mieszkaniowej zrealizowane na warszawskiej Woli dostarczyły na rynek łącznie 466 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 25 tys. mkw. PUM oraz lokale usługowe na parterach budynków. W ramach pierwszego etapu w 2020 roku zakończono sprzedaż wszystkich lokali oraz zawarto 212 akty notarialne przeniesienia prawa własności. W ramach drugiego etapu w 2020 roku zawarto 150 aktów przeniesienia prawa własności.	Yacht Park , Moło Rybackie (Gdynia) Projekt mieszkaniowy zrealizowany na terenie Moła Rybackiego w Gdyni dostarczył na rynek 135 nowoczesnych apartamentów o powierzchni PUM ok. 9,5 tys. mkw. z lokalami usługowymi w parterach budynków. Inwestycja została oddana do użytkowania w IVQ 2020 r. W 2020 roku zakończono sprzedaż apartamentów oraz rozpoczęto podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność.
3. Projekty w realizacji	4. Projekty w realizacji
SKYSAWA, Świętokrzyska 36 (Warszawa) Na nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 o powierzchni ok. 0,6 ha, trwały prace budowlane przy budowie nowoczesnego wysokościowego obiektu biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 354.000 mkw. Na koniec 2020 roku w budynku A zakończono stan surowy otwarty. W budynku B zakończono stan 0 oraz częściowo wykonano stan surowy otwarty. SKYSAWA składać się będzie z dwóch budynków o różnej liczbie kondygnacji. Budynek A - będzie liczył od 4 do 9 kondygnacji, a jego powierzchnia najmu wyniesie ok. 11.000 mkw. Budynek B, czyli 155-metrowa wieża, stanowić będzie zintegrowany element zabudowy pierzejowej o wysokości od 3 do 40 kondygnacji i powierzchni najmu ok. 25.000 mkw. W części parterowej oraz na poziomie -1 zlokalizowane będą lokale gastronomiczne i handlowe. Wyróżnikiem projektu jest także bezpośredni łącznik ze stacją metra Rondo ONZ. Planowany termin zakończenia inwestycji to IIIQ2021 r. (budynek A) oraz IIIQ2022 r. (budynek B).	Intraco Prime, Stawki 2 (Warszawa) Przed istniejącym od 1975 r. biurowcem Intraco w marcu 2020 r. rozpoczęto budowę nowoczesnego obiektu biurowego w standardzie klasy A, o powierzchni najmu ok. 13.000 mkw. Budynek będzie posiadał 8 kondygnacji nadziemnych oraz 3 podziemne. Na koniec 2020 roku wykonano garaż podziemny w zakresie kondygnacji -3, -2 i częściowo -1. Planowany termin zakończenia inwestycji to IQ2022 r.
5. Projekty w realizacji	6. Projekty w realizacji
Osiedle Olimpijszyk, Kusocińskiego 115 (Łódź Retkinia) Na nieruchomości przy ul. Kusocińskiego w Łodzi we wrześniu 2020 r. rozpoczęto budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 6 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 166 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 8.600 mkw. Na koniec 2020 roku zakończono prace związane z posadowieniem budynków, wykonano ściany żelbetowe garażu podziemnego i rozpoczęto prace nad realizacją stropu nad garażem. Rozpoczęto podpisywanie umów rezerwacyjnych. Planowany termin zakończenia inwestycji to IQ2022 r.	Młoda Białoleka, Geodezyjna (Warszawa) W grudniu 2020 roku rozpoczęto budowę I etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym zlokalizowanych na warszawskiej Białolece. Inwestycja dostarczy na rynek 174 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.700 mkw. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży mieszkań to IIQ2021 r., a termin zakończenia I etapu inwestycji to IIIQ2022 r. Docelowo inwestycja realizowana będzie w III etapach o łącznej powierzchni PUM ok. 29 500 mkw. (ok. 500 mieszkań). Pozwolenie na budowę obejmuje wszystkie etapy inwestycji.

7. Projekty w realizacji	8. Projekty w przygotowaniu
INSTA 21, Instalatorów (Warszawa Włochy) Na nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Włochy przy ul. Instalatorów 21 planowane jest rozpoczęcie w IQ2021 r. budowę kameralnego projektu mieszkaniowego z garażem podziemnym. Inwestycja dostarczy na rynek 87 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 4.000 mkw. W IIQ2020 roku uzyskano prawomocną decyzję o Pozwoleniu na Budowę, w grudniu 2020 roku wybrano Generalnego Wykonawcę. Planowany termin zakończenia inwestycji to IIIQ2022 r.	Prymasa Office, Prymasa Tysiąclecia 83 (Warszawa) Trzeci etap inwestycji na warszawskiej Woli zakłada realizację 12 kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni najmu ok. 15.000 mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. W grudniu 2019 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.
9. Projekty w przygotowaniu	10. Projekty w przygotowaniu
Marina Office, Hryniewickiego (Gdynia) Projekt realizowany będzie na terenie Molo Rybackiego w Gdyni, w sąsiedztwie skweru Kościuszki. Inwestycja zakłada realizację trzech obiektów biurowych w standardzie klasy A o powierzchni najmu około 27.000 mkw. Trwają prace związane z uruchomieniem inwestycji. Start prac budowlanych uzależniony jest od warunków rynkowych, w tym poprawy stanu gospodarki dotkniętej pandemią koronawirusa.	Projekt Hotelowy (al. Wilanowska) (Warszawa) Na nieruchomości przy al. Wilanowskiej 372 planowana jest budowa obiektów hotelowych o łącznej powierzchni GLA ok. 23.000 mkw. Realizacja projektu zakłada połączenie dwóch marek międzynarodowej sieci hotelowej Marriott International - designerskiego konceptu MOXY z częścią apartamentową RESIDENCE INN. Trwa procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę.
11. Projekty w przygotowaniu	12. Projekty w przygotowaniu
Hotel Zgoda 6, Zgoda 6 (Warszawa) Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zgoda 6 w Warszawie planowana jest realizacja trzygwiazdkowego hotelu pod nową marką Vib należąca do Best Western. Projekt hotelowy dostarczy ok. 120 pokoi na powierzchni całkowitej 6.600 mkw. W IVQ2020 roku złożono wniosek o Pozwolenie na Budowę Planowany termin uzyskania Pozwolenia na Budowę to IIIQ2021	Jana Pawła II 34 (Warszawa) Na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 34 planowana jest realizacja kameralnego projektu mieszkaniowego, który dostarczy na rynek 57 apartamentów o powierzchni PUM ok. 3.100 mkw. W IVQ2020 r. złożono wniosek o Pozwolenie na Budowę.
13. Projekty w przygotowaniu	14. Projekty w przygotowaniu
Zielony Miłostów, Zatorska (Wrocław) Na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zatorskiej, w dzielnicy Zakrzów we Wrocławiu planowana jest realizacja dwóch etapów inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Pierwszy etap inwestycja dostarczy na rynek 172 nowoczesnych mieszkań o łącznej powierzchni PUM ok. 9.000 mkw. Trwają prace projektowe związane z przygotowaniem wniosku o Pozwolenie na Budowę dla I etapu inwestycji. Prace projektowe w zakresie etapu II będą realizowane po zmianie MPZP (w trakcie) co pozwoli na uzyskanie lepszych parametrów inwestycji. Planowany termin złożenia wniosku o Pozwolenie na Budowę dla I etapu to IIQ2021 r.	Nakielska 53 (Bydgoszcz) Na nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha zlokalizowanej w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w VI etapach, które dostarczą na rynek ok. 662 nowoczesnych mieszkań o powierzchni PUM ok. 35 000 mkw., w tym w I etapie ok. 151 mieszkań o powierzchni PUM ok. 8 000 mkw. Ostatni etap będzie realizowany jako adaptacja istniejących hal (po fabryce FOD), znajdujących się w rejsztrze zabytków, w których planowana jest lokalizacja usług. W 2020 r. zawarto umowę o prace projektowe i rozpoczęto projektowanie.

5. Działalność Grupy Kapitałowej

Grupa jest jednym z największych (pod względem wartości rynkowej portfela nieruchomości) podmiotów posiadających nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Polsce i nimi zarządzających. W celu maksymalizacji zysku Grupa realizuje restrukturyzację swojego portfela nieruchomości obejmującą:

- ✓ optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- ✓ modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych niezabudowanych działek gruntu,
- ✓ stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności, takich jak nieruchomości

mieszkaniowe i mniej rentowne nieruchomości komercyjne, a także niektóre nieruchomości gruntowe.

Dla celów zarządczych Grupa dzieli swoją działalność w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi na następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej i handlowej, magazynowej i logistycznej, mieszkaniowej i innej,
- ✓ działalność deweloperską – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- ✓ działalność hotelową – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

5.1 Rynek najmu powierzchni komercyjnych

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę obejmują:

- ✓ wynajem powierzchni biurowej,
- ✓ wynajem powierzchni handlowej,
- ✓ wynajem powierzchni magazynowej i logistycznej,
- ✓ wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej,
- ✓ usługi dodatkowe – wynajem biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic.

Powierzchnie biurowe. W skład nieruchomości biurowych wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym.

Powierzchnie handlowe. Grupa dysponuje głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych, w Centrum Handlowym Bartycka 26

5.2 Deweloperski rynek mieszkaniowy

Przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Grupa przygotowuje nowe projekty mieszkaniowe, które będą realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym

w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców.

Powierzchnie logistyczne. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa dysponuje obecnie w parku logistycznym w podwarszawskim Parzniewie oraz w Porcie Rybackim w Gdyni obsługując i kierując swą ofertę głównie przewoźnikom morskim. W pozostałych lokalizacjach są to średniej wielkości powierzchnie wykorzystywane często przez najemców biurowych i handlowych jako powierzchnie dodatkowe niezbędne do prowadzenia działalności.

Powierzchnie mieszkaniowe i inne. W skład nieruchomości mieszkaniowych wchodzi wille, głównie wykorzystywane jako rezydencje misji dyplomatycznych oraz mieszkania i budynki mieszkalne. Grupa dysponuje również nieruchomościami wykorzystywanymi na prowadzenie działalności edukacyjnej.

5.3 Rynek hotelowy

Grupa prowadziła działalność hotelową w dwóch nieruchomościach: Hotel Zgoda, Hotel Wilanów w Warszawie, prowadzi działalność hotelową w podwarszawskim Ośrodku Lipowy Przylądek, Hotel Regent oraz Hotel Alf w Krakowie należącego do Chemobudowa Kraków. Grupa przygotowuje

i ekonomicznym. Analizowane są także następne projekty mieszkaniowe w innych lokalizacjach.

Równolegle Grupa prowadzi negocjacje nabycia kolejnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w największych miastach Polski.

również realizację projektu hotelowego Marriott Moxy oraz Residence Inn.

5.4 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

Rynki zbytu

Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy jest rynek polski. Najmocniejszą pozycję Grupa posiada w Warszawie. Poza tym Grupa prowadzi działalność w Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Katowicach, Wrocławiu i Łodzi. Grupa dostarcza swoje usługi do szerokiej grupy klientów instytucjonalnych, spółek, instytucji państwowych oraz osób fizycznych w segmencie wynajmu i dzierżawy nieruchomości. Jedną ze spółek z Grupy prowadzi

działalność na terenie Niemiec w zakresie działalności budowlanej.

Strukturę najemców oraz innych odbiorców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców.

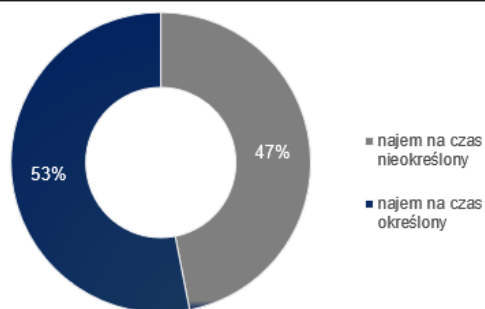
Nowe umowy najmu

Nowe umowy najmu zawierane są głównie na czas określony, a 47% umów najmu zawarta jest na czas nieokreślony.

Strukturę najemców według okresu umów najmu przedstawiono na dwóch poniższych wykresach:

Struktura wynajętej powierzchni według okresu trwania umowy

% GLA *



* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w Grupie były (w porządku alfabetycznym): Alexander Mann Solutions Poland Sp. z o.o., Mars Polska Sp. z o.o., Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Newel Poland Services Sp. z o.o.; Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.,

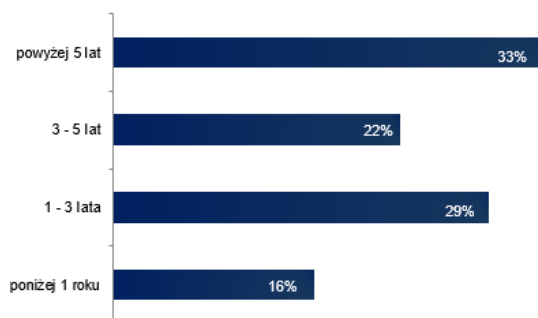
Struktura odbiorców i dostawców

W 2020 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- ✓ budowlane (w ramach realizacji projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich),
- ✓ remontowe,
- ✓ dostawy mediów,
- ✓ doradcze – doradztwo prawne, biznesowe, techniczne,

Struktura wynajętej powierzchni według okresu najmu

% wynajętej powierzchni na czas określony *



* pozycja nie obejmuje 16 nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym

Poczta Polska S.A., Polimex-Mostostal S.A., State Street Bank GmbH, Wipro IT Services Poland Sp. z o.o., które łącznie odpowiadały za 36,8% skonsolidowanych przychodów z najmu.

- ✓ utrzymania czystości,
- ✓ utrzymania technicznego,
- ✓ ochrony.

W związku z realizacją projektów inwestycyjnych, w 2020 roku obroty z dostawcami PORR (SKYSAWA) przekroczyły 10% przychodów Grupy.

6. Strategia i plany rozwojowe Grupy Kapitałowej

6.1 Strategia PHN S.A. na lata 2017-2023

W związku z rozpoznaniem nowych szans oraz potencjalnych zagrożeń rynkowych spowodowanych zmianami zachodzącymi na rynku nieruchomości oraz z uwagi na potrzebę intensyfikacji budowy wartości PHN S.A. na tle konkurencji, przeprowadzone zostały prace związane z przygotowaniem aktualizacji strategii dla Grupy Kapitałowej, która po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą zostanie opublikowana.

Zgodnie z dotychczasową strategią, Grupa Kapitałowa do 2023 roku chce stać się wiodącym inwestorem i istotnym

deweloperem na polskim rynku nieruchomości oraz zwiększyć wartość aktywów netto o ok. 50% oraz wypłacać dywidendę do ok. 40% wypłacone byłoby w formie dywidendy. Wzrost wartości godziwej portfela nieruchomości zakładany jest do poziomu ok. 6 mld zł w 2023 roku. Celami strategicznymi Grupy Kapitałowej PHN jest wzrost wartości marki oraz zwiększenie jej rozpoznawalności i uznania na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Aktualizacja Strategii Grupy Kapitałowej PHN objęła następujące aspekty działalności:



Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni komercyjnych Grupa Kapitałowa PHN zamierza zrealizować do 2023 roku ok. 75.000 mkw. GLA powierzchni biurowej w Warszawie oraz blisko 60.000 mkw. GLA na rynkach regionalnych m.in. we Wrocławiu oraz w Gdyni - samodzielnie i we współpracy z innymi podmiotami. Dodatkowo Grupa Kapitałowa PHN będzie realizowała inne projekty komercyjne, jak

np. logistyczno-przemysłowe (z partnerami lub w formule BTS dla wybranych najemców) lub handlowe (w formule BTS dla wybranych najemców). Zgodnie z dotychczasową strategią, na rynku powierzchni mieszkaniowej Grupa Kapitałowa PHN docelowo do 2023 r. zamierza wprowadzać na rynek 70.000 mkw. PUM rocznie.

6.2 Realizacja strategii

Dotychczasowe efekty realizacji dotychczasowej Strategii

Efekt realizacji strategii	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2023
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Stan docelowy
Wartość godziwa nieruchomości [mld PLN]	2,0	2,2	2,5	2,5	2,5	3,3	3,4	6,0
Akwizycje [mld PLN]	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,1	0,04	0,7 ²⁾
Poziom LTV [%] ¹⁾	0,8	14,2	22,8	21,0	21,0	21,7	33,7	52,0
SGA / GAV [%]	1,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,2	1,6	0,7
Wzrost aktywów netto [%]	5,7	7,6	9,2	10,9	13,1	17,6	19,3	59,0 ³⁾

1) Poziom LTV liczony jako stan zadłużenia / wartość nieruchomości

2) Nie uwzględniono dotychczas poniesionych nakładów na akwizycje

3) Liczone do kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 r.

Główne środki do realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej na lata 2017-2023

1. Przebudowa portfela nieruchomości (Reorganizacja majątku Grupy Kapitałowej) poprzez realizację programu inwestycyjnego, stabilną bazę efektywnych aktywów (dezinwestycje i akwizycje) oraz zapewnienie stabilności finansowej.
2. Wdrożenie zmian organizacyjnych (Kompleksowa wewnętrzna reorganizacja firmy) poprzez wdrożenie struktury organizacyjnej zapewniającej efektywność operacyjną oraz

kultury organizacyjnej w oparciu o wspólne wartości i wzrost kompetencji wewnętrznych.

3. Wzrost wartości marki (Budowa silnej Grupy Kapitałowej) poprzez świadczenie usług na najwyższym poziomie i wzrost rozpoznawalności marki PHN na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych oraz dobre relacje z klientami jako platforma długoterminowego wzrostu wartości.

6.3 Kluczowe wyzwania dla Grupy Kapitałowej PHN

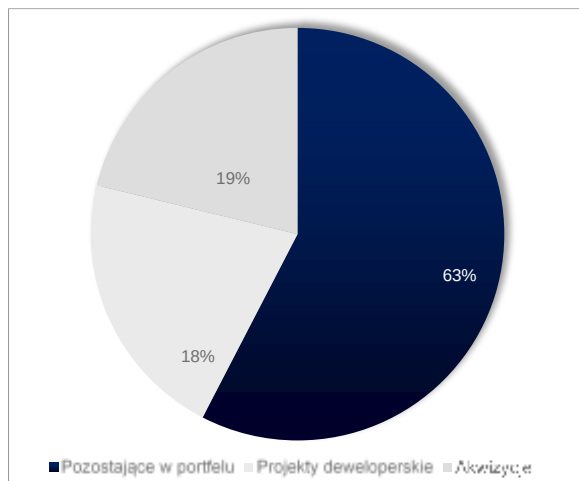
Przebudowa portfela nieruchomości

Optymalizacja portfela nieruchomości ma na celu osiągnięcie zwiększenia udziału w rynku poprzez realizację programu inwestycyjnego, akwizycję nieruchomości oraz poprzez sprzedaż aktywów znajdujących się w nieatrakcyjnych lokalizacjach lub

których opłacalność pomimo działań naprawczych (polegających na renegotjowaniu umów najmu i optymalizacji wykorzystania nieruchomości) jest poniżej oczekiwanego poziomu

WARTOŚĆ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023:

5.979 mln PLN (dane wg wartości bilansowej):



SEGMENT BIZNESOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA
-------------------	-------------------

► Pozostające w portfolio	3.777 mln PLN
► Projekty deweloperskie	1.059 mln PLN
► Akwizycje ¹⁾	1.143 mln PLN

1) Wartość akwizycji nie uwzględnia nabycia lokalu użytkowego w budynku Kaskada przy al. Jana Pawła II 12

Segmentacja portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej PHN ma na celu przyporządkowanie nieruchomości do określonych grup wyznaczonych przez kryteria: biznesowe, prawne, przychodowe oraz księgowe. Efektem segmentacji jest syntetyczna informacja pokazująca plany Grupy wobec nieruchomości, stan prawny nieruchomości, czy nieruchomość generuje przychody z najmu

oraz kwalifikację księgową. Głównym kryterium przypisania nieruchomości do segmentów biznesowych jest planowane względem nieruchomości działanie: pozostawienie w portfolio, realizacja projektu komercyjnego lub mieszkaniowego, optymalizacja lub sprzedaż.

Zamierzenia strategiczne w obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych

- Osiągnięcie możliwie najniższego poziomu powierzchni niewynajętej.
- Oferowanie nowoczesnych powierzchni biurowych w atrakcyjnych i unikatowych lokalizacjach.
- Intensyfikacja pozyskiwania nowych klientów oraz utrzymywanie dotychczasowych najemców.
- Zapewnienie wysokiego standardu wykończenia powierzchni do wynajęcia.
- Dostosowanie finalnego produktu do oczekiwań klienta - „uszyć” produktu na miarę.
- Kompleksowa obsługa najemcy (oferta skonsolidowanych usług związanych z rynkiem nieruchomości).
- Doradztwo i konsulting w zakresie związanym z najmem.
- Aktywny udział w programach rządowych.

W 2020 roku kontynuowana była konsekwentna intensyfikacja działań na rzecz aktywnego pozyskiwania najemców. Na koniec 2020 r. Grupa Kapitałowa PHN osiągnęła dla nieruchomości pozostających w portfolio poziom pustostanów wynoszący 12,0 %.

Zakładane efekty realizacji dotychczasowej strategii do 2023 roku:

WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	NAKŁADY NA AKWIZYCJĘ	POZIOM LTV
6,0 mld PLN	0,7 mld PLN	51,9%
Potencjał zwiększenia do 2023 roku wartości portfela nieruchomości z kwoty 2,5 mld PLN do kwoty 6,0 mld PLN (wzrost o 140%).	Potencjał przeznaczenia ok. 0,7 mld PLN na zakup nowoczesnych powierzchni komercyjnych generujących przychody z najmu.	Potencjał zwiększenia wysokości finansowania zewnętrznego do poziomu LTV 52,0%.
WZROST AKTYWÓW NETTO	YIELD	SGA* / GAV**
+ 59,1%	6,0% +	0,7%
Potencjał zwiększenia do 2023 roku wartości aktywów netto o 59,1%, z czego ok. 40% mogłoby zostać wypłacone w formie dywidendy.	Potencjał osiągnięcia wzrostu dochodowości portfela nieruchomości (yield) do poziomu 6,0% +	Potencjał wzrostu efektywności operacyjnej mierzonej spadkiem relacji stałych kosztów administracyjnych do wartości nieruchomości do 0,7%.

Głęboka zmiana struktury zysku netto oznaczająca zastąpienie przejściowo dużego udziału efektu zmiany struktury Grupy Kapitałowej PHN i marży deweloperskiej zyskiem generowanym z najmu i sprzedaży mieszkaniowych projektów deweloperskich.

6.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa ma pełną zdolność do realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Projekty realizowane będą ze środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, w tym np. kredytów bankowych, emisji obligacji. Zewnętrzne źródło finansowania wybierane będzie każdorazowo w zależności od realizowanego projektu inwestycyjnego. Jednym ze źródeł kapitału własnego służącego finansowaniu nowych projektów inwestycyjnych będą środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości.

Ponadto Grupa Kapitałowa dopuszcza realizację wybranych projektów komercyjnych w ramach wspólnych przedsięwzięć z partnerami joint venture. Przewiduje się, że w takich przypadkach nakłady inwestycyjne związane z poszczególnymi projektami komercyjnymi będą ponoszone przez Grupę Kapitałową oraz przez jej partnerów JV.

7. Najważniejsze wydarzenia w 2020 roku

02.2020	03.2020
WYRÓŻNIENIE MARINA YACHT PARK W KONKURSIE „CZAS GDYNI” PHN - inwestor przystani jachtowej Marina Yacht Park w Gdyni, otrzymał wyróżnienie Przewodniczącej Rady Miasta za najlepszą gdyńską inwestycję zrealizowaną w 2019 roku. Wręczenie nagród odbyło się 10 lutego 2020 roku w rocznicę nadania praw miejskich Gdyni. Nagrody za najlepszą gdyńską inwestycję roku „Czas Gdyni” przyznaje się dla inwestorów, którzy zrealizowali obiekty o wybitnych walorach architektonicznych, użytkowych i promocyjnych. Przyznając nagrody, kapituła kierowała się bardzo szczegółowymi kryteriami, wśród których znalazły się m.in. wysokość zainwestowanego kapitału, walory miastotwórcze oraz architektoniczne obiektu, wpływ na rozwój turystyki i promocję miasta, a także proekologiczność inwestycji i dostępność dla osób niepełnosprawnych.	START BUDOWY INWESTYCJI INTRACO PRIME INTRACO Prime to nowoczesny obiekt biurowo-handlowy, który powstaje w pobliżu jednego z pierwszych warszawskich wieżowców – INTRACO przy ul. Stawki w Warszawie. 8-kondygnacyjny budynek z 3-poziomowym parkingiem podziemnym dostarczy około 14 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu w standardzie klasy A. Na parterze budynku przewidziane są lokale handlowo-usługowe. Najemcy będą mogli liczyć na udogodnienia, takie jak: energooszczędne systemy oraz instalacje, parking dla rowerów oraz szatnie dla rowerzystów, czy miejsca do ładowania samochodów elektrycznych. Budowa inwestycji INTRACO Prime nabiera tempa – rozpoczęły się prace związane ze wznoszeniem konstrukcji nadziemnej budynku. Inwestycja zostanie oddana do użytkowania w II kwartale 2022 roku.
03.2020	04.-12.2020
PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU Z POCZTĄ POLSKĄ W DOMANIEWSKA OFFICE HUB W pierwszym kwartale 2020 roku PHN oraz Poczta Polska przedłużyły umowę najmu na ok. 20 tys. mkw. powierzchni w budynku Domaniewska Office Hub (DOH) przy ulicy Rodziny Hiszpańskich 8 na warszawskim Mokotowie. Poczta Polska zajęła ponad 70% budynku DOH. Aneks podpisano na okres 5 lat. Jak wskazują dane rynkowe, renowacja umowy była największą w Polsce transakcją najmu powierzchni biurowej w pierwszym kwartale 2020 roku. Nowoczesny kompleks biurowy DOH z certyfikatem BREEAM Excellence powstał w roku 2015. Jest zaprojektowany i wyposażony zgodnie z najnowszymi trendami w dziedzinie organizacji przestrzeni pracy - jest miejscem przyjaznym i nowoczesnym, znakomicie skomunikowanym z najważniejszymi punktami miasta.	DZIAŁANIA NA RZECZ WSPARCIA WALKI Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA Współpraca PHN z Polskim Holdingiem Hotelowym w ramach Fundacji „Hotele dla medyków” (przekazana darowizna 1 mln PLN), która m.in. wspiera personel medyczny w walce z COVID-19 oraz finansuje pobyt personelu medycznego w hotelach. PHN zakupił też ok. 20.000 szt. ochronnych maseczek jednorazowych polskiej produkcji w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracowników oraz przekazał je na potrzeby służb medycznych. W listopadzie 2020 r. Fundacja przeznaczyła 100 tys. PLN na rzecz szpitala MSWiA w Szczecinie.
06.2020	07.2020
PHN I PHH Z PRAWEM PIERWOKUPU HOTELU REGENT WARSAW HOTEL Przedmiotem transakcji była umowa dzierżawy warszawskiego Hotelu Regent z prawem pierwokupu. Wspólna oferta PHN i Polskiego Holdingu Hotelowego została wybrana w konkursie ofert przez syndyka masy upadłości Cosmar Polska. Obie spółki niezwłocznie podjęły czynności pozwalające na przeprowadzenie transakcji kupna hotelu co nastąpiło w I kwartale 2021 roku. Regent Warsaw Hotel (dawniej Hyatt) położony jest w centrum Warszawy, w sąsiedztwie Parku Łazienki Królewskiej. W 5-gwiazdkowym hotelu do dyspozycji gości jest 246 pokoi. Każdy z pokoi został zaprojektowany tak, by zaoferować pobyt w komfortowych warunkach w spokojnym, a jednocześnie doskonale położonym miejscu w samym centrum Warszawy.	100% UDZIAŁ W PARKU MAGAZYNOWYM PHN PRUSZKÓW PHN podpisał umowę kupna od spółki z grupy Hillwood pozostałych 50 proc. udziałów w dwóch spółkach realizujących inwestycję parku magazynowego Hillwood & PHN Pruszków w podwarszawskim Parzniewie. Po przeprowadzeniu transakcji za łączną kwotę 5,73 mln EUR, PHN posiada 100 proc. udziałów w obu spółkach. Obie spółki - Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o. o., oraz Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o. o. powstały na podstawie umowy joint venture w styczniu 2015 roku i zrealizowały wspólną inwestycję budowlaną - Hillwood & PHN Pruszków. Inwestycja obejmuje 4 budynki magazynowe o łącznej powierzchni ok. 50,6 tys. mkw., położone na 17-ha terenie.
10.2020	12.2020
START BUDOWY OSIEDLA OLIMPIJCZYK Generalnym wykonawcą pierwszej łódzkiej inwestycji mieszkaniowej PHN został Unibep S.A. Realizacja inwestycji ma potrwać 18 miesięcy. „Osiedle Olimpijczyk” znajduje się w cichej, zielonej okolicy przy ul. Kusocińskiego 115 i 117 w łódzkiej dzielnicy Polesie. Na powierzchni 1 ha powstaną dwa budynki o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 8.600 mkw., w których znajdzie się 166 mieszkań. Bryłę budynku charakteryzuje prostota i elegancja. W pobliżu znajduje się ogród botaniczny, aquapark oraz hala widowiskowa Atlas Arena. Oprócz terenów zielonych, blisko osiedla znajdują się liczne sklepy i punkty usługowe, w tym centrum handlowe oraz restauracje i kluby fitness.	EMISJA OBLIGACJI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 325 MLN PLN PHN przeprowadził kolejną emisję 4-letnich obligacji o łącznej wartości 325 mln PLN. Środki z emisji spółka przeznaczy na ambitny program inwestycyjny. Emisja obligacji została przeprowadzona w ramach ustanowionego w ubiegłym roku siedmioletniego programu o łącznej wartości nominalnej do 1 mld PLN. W 2019 roku PHN przeprowadził pierwszą emisję 4-letnich obligacji o łącznej wartości 160 mln PLN. Emisja z 2020 roku spotkała się z dużym zainteresowaniem inwestorów, co pozwoliło na sprzedaż całej zaplanowanej transzy obligacji i uzyskanie korzystnej marży. Banki obsługujące program emisji obligacji to PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.

12.2020	12.2020
WYBÓR WYKONAWCY PROJEKTU OSIEDLA W BYDGOSZCZY	ODNOWIENIE PAŁACU KOSSAKOWSKICH W WARSZAWIE
PHN podpisał umowę z konsorcjum firm AGK Architekti AW Sp. z o.o. sp.k. i AGK Architekti GP Sp. z o.o. na wykonanie dokumentacji projektowej oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla osiedla mieszkaniowego w Bydgoszczy. Nowa inwestycja PHN położona jest przy ul. Nakielskiej 53 w bydgoskiej dzielnicy Śródmieście, blisko centrum miasta i w otoczeniu terenów zielonych. Projekt przewiduje wybudowanie 662 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 35 tys. mkw. Na terenie dawnych hal produkcyjnych powstaną również lokale usługowe i handlowe o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 tys. mkw.	PHN zakończył prace remontowe gruntownie odnawiające Pałac Kossakowskich w Warszawie. W należącym do PHN pałacyku położonym przy reprezentacyjnej stołecznej ulicy Nowy Świat odnowiono między innymi elewację oraz wymieniono pokrycie dachu. Dzięki pracom prowadzonym pod nadzorem konserwatora zabytków kamienica odzyskała wygląd z lat dwudziestych XX wieku. Wszystkie prace prowadzono z najwyższą troską o historyczne detale i przy użyciu najnowszych rozwiązań technologicznych. W 2021 roku planowane jest także odtworzenie kartusza herbowego rodu Kossakowskich.
12.2020	12.2020
POSTĘPY NA BUDOWIE INWESTYCJI SKYSAWA	SPRZEDAŻ MIESZKAŃ: YACHT PARK, VIS À VIS WOLA
Cykl budowy kolejnych kondygnacji wieżowych warszawskiego kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA wynosi zaledwie cztery dni. Inwestycja PHN powstająca przy ulicy Świętokrzyskiej 36 osiągnęła na koniec 2020 r. wysokość 12 kondygnacji naziemnej. Docelowo ponad 155-m wieża będzie liczyć 40 pięter. Wyjątkowo szybki, czterodniowy cykl budowy kondygnacji wieżowych SKYSAWA to efekt zastosowania przez generalnego wykonawcę inwestycji, firmę PORR S.A., technologii wznoszenia konstrukcji z trzonem wyprzedzonym. Planowany termin ukończenia wyższego budynku SKYSAWA to trzeci kwartał 2022 roku. O rok wcześniej, bo już w trzecim kwartale 2021 roku zakończy się budowa niższego budynku kompleksu.	W 2020 roku PHN z sukcesem zakończył sprzedaż wszystkich mieszkań z dwóch realizowanych inwestycji: Yacht Park (135 apartamentów) oraz VIS À VIS WOLA I i II (łącznie 466 mieszkań). Yacht Park to ekskluzywna i unikatowa w skali Polski i Europy inwestycja usytuowana w malowniczej, morskiej scenerii z widokiem na morze i marinę jachtową. Luksusowy kompleks mieszkaniowy składa się z sześciu 5-kondygnacyjnych budynków położonych na Molo Rybackim w Gdyni przy ul. A. Rybickiego 2-4. Osiedle VIS À VIS WOLA położone jest przy ul. Ordona 5 w Warszawie i zrealizowane zostało w dwóch etapach. Inwestycja wyróżnia się nowoczesną formą architektoniczną, różnorodną strukturą kondygnacyjną oraz wyeksponowaniem parteru usługowego.

Grupa Kapitałowa PHN ma obecnie w budowie 3 projekty mieszkaniowe z 427 mieszkańami w Warszawie i Łodzi.

W przygotowaniu obecnie znajdują się kolejne projekty w Warszawie, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

Projekt	Liczba mieszkań	Liczba umów przedwstępnych	PUM (tys. mkw.)	Planowany termin zakończenia budowy
PROJEKTY ZAKOŃCZONE				
VIS À VIS WOLA I Wola, Warszawa	213	213	12 160	zakończony
Yacht Park, Gdynia	135	135	9 540	zakończony
VIS À VIS WOLA II Wola, Warszawa	253	252	13 060	zakończony
RAZEM	601	601	34 760	
W TRAKCIE REALIZACJI				
Młoda Białoleka I	174		9 720	3Q 2022
Osiedle Olimpijczyk	166		8 640	1Q 2022
INSTA 21	87		4 000	3Q 2022
RAZEM	427		22 360	

Grupa kontynuuje budowę flagowej inwestycji SKYSAWA w Warszawie przy Rondzie ONZ oraz rozpoczęła realizację budynku INTRACO Prime przy ul. Stawki 2 w Warszawie. W przygotowaniu

są również kolejne inwestycje w Warszawie i Gdyni, dla których prowadzona jest procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę bądź wyboru Generalnego Wykonawcy.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m ²)	Obłożenie	Udział w projekcie
W TRAKCIE REALIZACJI				
SKYSAWA	Warszawa	34		100%
INTRACO Prime	Warszawa	13		100%
PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA				
Marina Office	Gdynia	27		100%
Prymasa Office	Warszawa	51		100%

8. Sytuacja finansowa Spółki

8.1 Analiza sprawozdania z sytuacji finansowej

Wartość aktywów Spółki w 2020 roku zwiększyła się o 384,2 mln PLN do poziomu 2 733,2 mln PLN. Aktywa trwałe wyniosły 2 428,9 mln PLN i stanowiły 88,8% wszystkich aktywów, do których głównie należały długoterminowe aktywa finansowe, tj. udziały w spółkach zależnych o wartości 2 070,0 mln PLN oraz pozostałe długoterminowe aktywa finansowe o wartości 354,3 mln PLN.

8.2 Analiza sprawozdania z całkowitych dochodów

W roku obrotowym 2020 Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 8,1 mln PLN, w porównaniu do zysku 49,9 mln PLN w roku ubiegłym.

8.3 Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 2020 roku Spółka wygenerowała ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 6,9 mln PLN głównie w wyniku wzrostu kosztów świadczenia usług zarządczych. Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej w 2020 roku w wysokości 149,7 mln PLN to głównie efekt udzielenia pożyczek spółkom zależnym i współzależnym oraz nabycia udziałów i dopłat w jednostkach zależnych w łącznej kwocie

8.4 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Wskaźniki rentowności

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Rentowność majątku ogółem [1]	0,3%	2,2%
Rentowność kapitałów własnych [2]	0,4%	2,3%

[1] Zysk netto / Aktywa

[2] Zysk netto / Kapitały własne

Spadek wskaźników w roku 2020 w porównaniu do roku 2019 wynikał przede wszystkim z wypracowanego niższego zysku (8,1mln PLN w roku 2020 w porównaniu do 49,9 mln PLN w roku 2019 oraz wzrostu poziomu aktywów).

Aktywa obrotowe na koniec 2020 roku wzrosły o 230,6 mln PLN do poziomu 304,3 mln PLN.

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 2 148,6 mln PLN, w porównaniu do 2 148,6 mln PLN w roku ubiegłym.

Spadek zysku r/r wynika z odpisów na udziałach w jednostkach zależnych.

Koszty administracyjne i sprzedaży w roku 2020 wyniosły 10,1 mln PLN wobec 10,5 mln PLN w roku 2019.

26,4 mln PLN. Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności finansowej w wysokości 389,5 mln PLN wynikały głównie z emisji obligacji w kwocie 325 mln PLN i zaciągniętych pożyczek w kwocie 98 mln PLN, skompensowanego wypłatą dywidendy w wysokości 27,6 mln PLN oraz spłatą odsetek od obligacji.

Wskaźniki płynności

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Wskaźnik płynności I stopnia [1]	9,5	7,8
Wskaźnik płynności [2]	9,7	8,1

[1] Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

[2] Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności I stopnia na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 9,5 w porównaniu do 7,8 na dzień 31 grudnia 2019, natomiast wskaźnik płynności wyniósł 9,7 w porównaniu do poziomu 8,1 na dzień 31 grudnia 2019 roku. Zmiana wartości wskaźników wynika głównie ze wzrostu środków pieniężnych.

Wskaźniki zadłużenia

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Wskaźnik ogólnego zadłużenia [1]	22,1%	7,3%
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi [2]	77,9%	92,6%

[1] *Aktywa – kapitały własne / Aktywa*[2] *Kapitały własne / Aktywa*

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 22,1% w porównaniu do 7,3% na dzień 31 grudnia 2019. W związku ze wzrostem wskaźnika ogólnego zadłużenia, spadł poziom wskaźnika pokrycia majątku kapitałami własnymi z poziomu 92,6% na dzień 31 grudnia 2019 roku, do poziomu 77,6% na dzień 31 grudnia 2020 roku.

8.5 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych.

9.2 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy z innymi podmiotami

W wyniku transakcji zawartej w dniu 23.12.2019 r. pomiędzy Skarbem Państwa, a PHN dotyczącej objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym PHN przez Skarb Państwa, do Grupy została włączona spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa-Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (CHB), w której PHN objął 98,11% akcji. Na dzień transakcji i na dzień 31.12.2020 r. CHB posiada 83% akcji w kapitale zakładowym Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Krak-System” S.A. (TBS KS) o wartości bilansowej 8,1 mln PLN.

Działalność TBS KS jest regulowana ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r. Towarzystwa budownictwa społecznego powstały w celu realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego i zasadniczo są nastawione na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a nie generowanie

zysków dla właścicieli. Zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wszystkie wypracowywane środki przeznaczone są na realizację podstawowego celu, jakim jest budowa mieszkań czynszowych, a dochody wypracowywane przez towarzystwa budownictwa społecznego, w tym TBS KS nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników lub członków. Tym samym Grupa nie ma prawa do zmiennych wyników finansowych TBS KS, co oznacza brak istnienia kontroli wynikający z MSSF 10. Stąd z uwagi na istniejący ograniczony zakres uprawnień decyzyjnych w stosunku do TBS KS Zarząd stoi na stanowisku, iż Grupa pełni funkcję agenta i nie sprawuje kontroli nad TBS KS.

Poza powyżej opisanym powiązaniem, na datę niniejszego sprawozdania Grupa nie posiadała powiązań organizacyjnych ani kapitałowych z innymi podmiotami.

9.3 Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi w Grupie były zawierane na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

9.4 Zmiany w zasadach Zarządzania Grupą Kapitałową

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości S.A. powstała w 2011 roku w wyniku konsolidacji spółek Skarbu Państwa. W związku z tym zaistniała potrzeba przeprowadzenia restrukturyzacji oraz optymalizacji operacyjnej Grupy w celu ujednolicenia struktury oraz dostosowania jej do potrzeb biznesowych i standardów sektora.

Od powstania PHN S.A. do końca 2020 roku w Grupie Kapitałowej prowadzone były działania konsolidacyjne i reorganizacyjne, także w obszarze zasad zarządzania, polegające przede wszystkim na ujednoliceniu struktury organizacyjnej, dzięki czemu scentralizowano funkcję zarządzania działalnością Grupy.

9.5 Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących

Wynagrodzenie osób zarządzających i osób nadzorujących Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za 2020 rok przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie osób zarządzających w 2020 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie należne od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie otrzymane od jednostek zależnych (w PLN)
Marcin Mazurek	631 390	410 646	0
Tomasz Górnicki	575 586	311 537	0
Tomasz Sztonyk	570 461	265 227	0
Piotr Przednowek	479 506	0	0
Krzysztof Zgorzelski	202 058	0	0
Jacek Gdański	269 941	178 115	0
Piotr Staroń	0	90 002	0
Razem	2 728 942	1 255 528	0

Wynagrodzenie osób nadzorujących w 2020 roku

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)
Grażyna Ciurzyńska	57 869
Izabela Felczak-Poturnicka	59 042
Paweł Majewski	23 489
Wenanty Plichta	27 528
Bogusław Przywora	59 541
Łukasz Puchalski	52 845
Przemysław Stępak	26 989
Artur Szostak	53 968
Kinga Śluzek	57 962
Krzysztof Turkowski	2 055
Jerzy Wal	26 423
Razem	447 711

Osobom zarządzającym przysługuje wynagrodzenie w części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki w maksymalnej wysokości do 100% ich rocznego wynagrodzenia stałego, uzależnionej od realizacji celów zarządczych.

Umowy Członków Zarządu przewidują odprawę w przypadku ich rozwiązania lub wypowiedzenia przez Spółkę z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków wynikających z umowy, pod warunkiem pełnienia przez osoby zarządzające funkcji przez okres co najmniej 12 miesięcy.

Członków Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. będzie obowiązywał zakaz konkurencji po ustaniu pełnienia funkcji i z tego tytułu, w momencie rozwiązania umowy należne

im będzie odszkodowanie. W roku za kończonym 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim spółki z Grupy nie udzieliły zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i jednostek z nią powiązanych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

10. Istotne czynniki ryzyka

Grupa w toku prowadzenia działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyk oraz podejmuje działania

mające na celu ograniczenie niepożądanych wpływów zmian czynników ryzyka na sytuację finansową.

10.1 Ryzyko prawne

Ryzyko braku wszystkich pozwoleń lub zgód wymaganych w stosunku do niektórych z posiadanych obiektów budowlanych

Grupa nie dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą nabywania, budowy, modernizacji i użytkowania niektórych z posiadanych przez Grupę nieruchomości i obiektów budowlanych, co jest spowodowane niekompletnością archiwum, ewidencji i innych dokumentów w tym zakresie posiadanych przez Grupę wynikających głównie z przekształceń historycznych Grupy. W związku z tym nie można zapewnić, że Grupa lub jej poprzednicy prawni bądź osoby trzecie, które dzierżawiły, wynajmowały lub korzystały z nieruchomości i obiektów budowlanych posiadanych obecnie przez Grupę uzyskały wszelkie wymagane zezwolenia, zgody i inne decyzje administracyjne w tym zakresie lub dokonały wszelkich zgłoszeń oraz wniosły wszelkie opłaty wymagane w związku z nabyciem,

budową, użytkowaniem, modernizacją lub rozbudową danego obiektu budowlanego. Ponadto Grupa nie może zapewnić, że spełnia wszelkie wymagania określone w decyzjach administracyjnych wydanych w stosunku do takich nieruchomości lub że nieruchomości i obiekty budowlane spełniają wszystkie warunki, w tym techniczne, umożliwiające uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych.

Ponadto organy administracji mogą nałożyć na spółki z Grupy kary administracyjne i grzywny za istniejące lub dokonane w przeszłości naruszenie wymogów administracyjnych. Może to również spowodować konieczność rozwiązania przez Grupę umów najmu lokali dotyczących takich obiektów budowlanych lub umożliwić wypowiedzenie umów najmu przez najemców, a także doprowadzić do całkowitego wyłączenia nieruchomości z eksploatacji. Zaznaczyć jednak należy, iż często decyzje o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą i nie są

podejmowane ze względu na brak uregulowań prawnych co do danego obiektu.

Grupa stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez dokładną analizę posiadanych dokumentów oraz podejmowanie działań mających na celu uzyskanie niezbędnych zezwoleń i zgód.

Ryzyko korzystania z niektórych obiektów budowlanych w sposób niezgodny ze sposobem użytkowania określonym w stosownych decyzjach administracyjnych

Grupa korzysta z niektórych obiektów budowlanych, które posiada, w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem zgłoszonym do organów administracji publicznej lub określonym w decyzjach administracyjnych i innych. Ponadto Grupa nie może zapewnić, że wszystkie jej nieruchomości spełniają wszelkie wymogi techniczne przewidziane dla danego sposobu użytkowania, w tym warunki w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa pracy i warunki sanitarno-higieniczne, które są niezbędne dla użytkowania budynków w sposób faktycznie użytkowany przez Grupę.

Jeżeli organ administracji publicznej uzna, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, bez wymaganego zgłoszenia, może wstrzymać użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części, nakładając przy tym obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej, a następnie nakazać przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Ponadto może nałożyć na spółki z Grupy sankcje administracyjne za naruszanie obecnie lub w przeszłości dozwolonego sposobu użytkowania danego obiektu budowlanego. Zaznaczyć należy, iż często decyzję o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą i nie są podejmowane ze względu na brak uregulowań prawnych co do danego obiektu.

Ryzyko rozwiązania lub nieprzedłużenia umów użytkowania wieczystego zawartych przez Spółki z Grupy

Grupa jest użytkownikiem wieczystym kilkudziesięciu nieruchomości na podstawie umów użytkowania wieczystego zawartych ze Skarbem Państwa albo jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami. Umowa użytkowania wieczystego jest zawierana na czas określony, co do zasady wynoszący 99 lat i na taki okres została zawarta większość umów Grupy.

Rozwiązanie zawartej przez spółkę z Grupy umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania przez Grupę z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Ze względu na znaczną liczbę nieruchomości wykorzystywanych przez Grupę na podstawie umów użytkowania wieczystego, Grupa nie jest w stanie stwierdzić z całą pewnością, iż spełniła w przeszłości i obecnie spełnia wszystkie zobowiązania określone w takich

umowach. W związku z powyższym, Grupa nie może wykluczyć ryzyka wypowiedzenia takich umów przed upływem okresu, na który zostały zawarte. Ponadto Grupa nie może zapewnić, iż wszystkie zawarte umowy użytkowania wieczystego zostaną przedłużone na kolejne okresy, jak również że nie zostaną rozwiązane w następstwie roszczeń reprivatyzacyjnych lub innych roszczeń o zwrot takich nieruchomości. Rozwiązanie umowy dotyczącej jednej z działek gruntu składających się na daną nieruchomość Grupy objętą programem inwestycyjnym Grupy może spowodować utrudnienia lub opóźnienia w realizacji takiego programu.

Ryzyko sporów prawnych

Działalność Grupy jest związana głównie z wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, które mogą wiązać się ze sprawami sądowymi oraz innymi postępowaniami prawnymi w ramach zwykłej działalności. Grupa może być zaangażowana w spory z poszczególnymi najemcami, dotyczącymi niedotrzymaniem warunków umów, rozliczaniem opłat eksploatacyjnych, stanu technicznego lub wykończenia lokali, czy zwrotu poniesionych nakładów. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń.

Realizacja projektów deweloperskich, modernizacji i remontów może wiązać się z ryzykiem uznania Grupy za odpowiedzialną za potencjalne zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Ponadto budowa obiektów i sprzedaż nieruchomości, w szczególności mieszkań w ramach deweloperskich projektów mieszkaniowych Grupy, wiąże się z ryzykiem wnoszenia roszczeń z tytułu opóźnień w realizacji inwestycji, wadliwości robót budowlanych, roszczeń o prace naprawcze w związku z wadami na takich nieruchomościach, w szczególności w ramach gwarancji.

Grupa nie może zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne.

Ryzyko możliwości kwestionowania posiadanego przez Grupę prawa do władania nieruchomościami lub do korzystania z nich

Grupa jest narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w Polsce, wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. W szczególności nieruchomości w Warszawie były objęte specjalnym dekretem z 1945 roku, na podstawie którego wiele warszawskich nieruchomości zostało znacjonalizowanych

(„Dekret Warszawski”). W Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która kompleksowo regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano wywłaszczenia nieruchomości w przypadku, gdy takie decyzje administracyjne zostały wydane z naruszeniem obowiązujących w tamtym okresie przepisów prawa.

Nie ma pewności, że nowe roszczenia reprivatyzacyjne lub inne roszczenia w przyszłości nie zostaną wniesione przeciwko Grupie lub właścicielom nieruchomości, które znajdują się obecnie w portfelu Grupy, ani że tworzone przez Grupę rezerwy na potrzeby zaspokojenia takich roszczeń zostały i będą prawidłowo szacowane.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku portfel nieruchomości Grupy obejmował m.in. 13 nieruchomości o wartości godziwej 117,2 mln PLN dotkniętych wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie. Ponadto Grupa dysponowała 16 nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi, z potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie niewystarczającym, by nieruchomości te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów. Wartość godziwa tych nieruchomości przy założeniu braku wad prawnych wyniosłaby 99,1 mln PLN.

Ryzyko sporów podatkowych

Z uwagi na to, że przepisy prawa często są skomplikowane i trudne do interpretacji, a praktyka i orzecznictwo niejednolite, nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów.

Ponadto spółki z Grupy zawierały i nadal zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi. Mimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można zagwarantować, że nie dojdzie do potencjalnych sporów z organami podatkowymi na tym tle, a w efekcie do dokonania przez organy podatkowe odmiennej

10.2 Ryzyka rynkowe

Ryzyko związane z pozyskaniem finansowania dla programu inwestycyjnego na oczekiwanych warunkach i w oczekiwanym terminie

Realizując swój program inwestycyjny, Grupa będzie ponosiła wydatki, a w związku z tym będzie potrzebowała środków finansowych, w tym pochodzących z finansowania zewnętrznego.

oceny warunków oraz skutków prawnych transakcji z podmiotami powiązanymi, a w konsekwencji do próby określenia dodatkowych zobowiązań podatkowych.

Ryzyko zmian w przepisach prawnych

Działalność Grupy podlega w Polsce różnym regulacjom, takim jak wymogi związane z procesem inwestycyjnym, regulacje w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa, przepisy z zakresu ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz przepisy dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar lub odszkodowań przewidzianych przez prawo.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa, albo procedur wykonawczych może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane mogą stać się przedmiotem bardziej rygorystycznego niż obecnie nadzoru i kontroli. Ponadto zmiany regulacji związanych z deweloperską działalnością mieszkaniową mające na celu ochronę interesów konsumentów mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Grupy, zwiększając koszty działalności deweloperskiej.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z określonych obiektów przez Grupę, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny.

Zmiany MPZP oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości, niektóre z nieruchomości po wprowadzeniu zmian mogą stracić na wartości lub być nieinwestycyjne np. wprowadzenie na terenach nieruchomości spółki niższych wskaźników zabudowy, zmiany przeznaczenia lub przeznaczenie ich np. na zieleni lub funkcje drogowe. W celu minimalizowania ryzyka należy na bieżąco monitorować planowane zmiany, składać wnioski na projektów MPZP, występować o uchylenie niekorzystnych zapisów lub MPZP.

W sytuacji gdy:

- ✓ potrzeby kapitałowe Grupy będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych
- ✓ wpływy uzyskane przez Grupę ze sprzedaży jej nieruchomości niestanowiących głównego przedmiotu działalności przeznaczonych do zbycia w ramach programu dezinvestycji będą niższe niż oczekiwane

- ✓ Grupa nie znajdzie pożądanego partnera dla celów wspólnego przedsięwzięcia zapewniającego odpowiednie finansowanie budowy danego obiektu może być konieczne pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania zewnętrznego w wysokości wyższej, niż pierwotnie przewidywano.

Ryzyko wpływu sytuacji finansowej, makroekonomicznej oraz politycznej w Polsce i na świecie na działalność Grupy

Przychody generowane przez Grupę w pewnym stopniu zależą od sytuacji gospodarki zarówno globalnej, jak i polskiej, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność oraz posiada wszystkie aktywa. Na działalność Grupy mają wpływ w szczególności: poziom polskiego PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna

10.3 Ryzyka płynności i kredytowe

Ryzyko związane ze wzrostem zadłużenia Grupy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zadłużenie Grupy stanowią kredyty bankowe (667,6 mln PLN) oraz obligacje korporacyjne wyemitowane przez PHN S.A. (485,9 mln PLN). Grupa przewiduje zwiększenie finansowania zewnętrznego w przyszłości w związku z realizacją planowanych deweloperskich projektów komercyjnych. Wzrost znaczenia zadłużenia zewnętrznego wiąże się z następującymi konsekwencjami:

- ✓ zwiększeniem podatności na niekorzystne warunki gospodarcze i ekonomiczne w otoczeniu Grupy,
- ✓ ograniczeniem elastyczności Grupy na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym i makroekonomicznym,
- ✓ koniecznością przeznaczania części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na obsługę zadłużenia,
- ✓ ograniczeniem możliwości pozyskania dalszego finansowania zewnętrznego na planowane projekty deweloperskie lub konieczność pozyskania finansowania na mniej korzystnych warunkach.

Dodatkowo, Grupa ponosi ryzyko wahania stóp procentowych, od których uzależniona jest wysokość oprocentowania kredytów bankowych. Wysokość stóp procentowych jest pochodną wielu czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy. Znaczący wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowania, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, rentowność oraz wyniki finansowe.

W celu minimalizowania ryzyka związanego z finansowaniem zewnętrznym Grupa na bieżąco monitoruje poziom zadłużenia oraz płynności oraz analizuje strukturę kapitału. Ponadto Grupa

i monetarna państwa. Nieruchomości Grupy podlegają wpływom czynników makroekonomicznych i szczególnie warunkom lokalnym w regionie, w którym są zlokalizowane. Portfel nieruchomości Grupy koncentruje się na powierzchniach komercyjnych, w szczególności biurowych, co powoduje, że Grupa jest narażona na niekorzystne zmiany zachodzące w tych segmentach rynku nieruchomości, w tym na wzrost konkurencji, zwiększające się nasycenie w tych segmentach oraz dużą nadpodaż, która może wpływać na obniżenie stawek czynszów najmu.

Na sytuację gospodarczą w Polsce, a tym samym na działalność Grupy mogą mieć również wpływ negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących, które doświadczają politycznej niestabilności, napięć i sporów oraz niepokojów społecznych i etnicznych.

zabezpiecza się przed ryzykiem wahania stóp procentowych, zawierając transakcje zabezpieczające z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko walutowe

Część kredytów bankowych Grupy oraz część przychodów z najmu wyrażona jest w walutach obcych. W związku z tym znaczne zmiany kursu walut mogą spowodować z jednej strony obniżenie rentowności działalności Grupy oraz pogorszenie jej wyników finansowych, a z drugiej problemy z wypłacalnością najemców, których umowy wyrażone są w walutach obcych.

Grupa na bieżąco monitoruje i podejmuje ewentualne działania w kierunku niwelowania niekorzystnego wpływu zmieniających się kursów walut. Ponadto w celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa stosuje hedging naturalny, co oznacza, że umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu.

Ryzyko utraty płynności Grupy

W związku z realizacją inwestycji oraz zakupami nieruchomości Grupa stopniowo zwiększa udział zadłużenia zewnętrznego w swojej strukturze finansowania. Wiąże się to z ryzykiem płynności finansowej i zachwiania równowagi pomiędzy finansowaniem działalności a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów. W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu płynności finansowej Grupa monitoruje przepływy pieniężne i utrzymuje środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone poziomy wskaźników płynności.

10.4 Ryzyka branżowe

Ryzyko wzmożonej konkurencji ze strony innych podmiotów inwestujących w nieruchomości, zarządzających nieruchomościami oraz deweloperów

Grupa konkuruje w szczególności z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości, zarówno lokalnymi, jak i międzynarodowymi, zarządzającymi nieruchomościami oraz z deweloperami, a także innymi podmiotami wynajmującymi nieruchomości. Konkurencja na rynku może doprowadzić m.in. do wzrostu pustostanów, presji ze strony najemców na obniżanie stawek czynszów i wzrostu kosztów działań marketingowych oraz wzrostu kosztów realizacji planowanych projektów i wymusza konieczność stałego monitorowania i dostosowywania stawek czynszu oraz cen sprzedaży produktów deweloperskich do cen rynkowych. W związku ze wzmożoną konkurencją Grupa może utracić niektórych najemców lub być zmuszona do obniżenia wysokości czynszów, cen sprzedaży produktów deweloperskich. Ponadto jeżeli atrakcyjność lokalizacji podlega negatywnemu wpływowi konkurencyjnego obiektu na tym samym obszarze, proces komercjalizacji powierzchni może ulec wydłużeniu. Grupa ogranicza to ryzyko poprzez modernizację poszczególnych nieruchomości oraz powiększanie portfela o nieruchomości o wysokim standardzie.

Ryzyko związane z najemcami Grupy

Nieruchomości Grupy wynajmowane są przez najemców o różnym charakterze i stopniu wypłacalności. Istnieje ryzyko, że część z nich utraci płynność, a należności od nich staną się nieściągalne. W celu minimalizacji ryzyka kluczowym dla Grupy jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. W umowach najmu są zastosowane mechanizmy pozwalające na zabezpieczenie zobowiązań Najemców, w tym zabezpieczenia w formie kaucji lub gwarancji, jak również wymagając zabezpieczenia umowy w formie aktu notarialnego, dzięki czemu jest możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w spłatach. Ponadto Grupa stara się monitorować zadowolenie swoich najemców i szybko podejmować wymagane działania naprawcze.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości

W minionych latach praktyką było ustalanie czynszu najmu bez wyodrębniania stawki opłaty eksploatacyjnej, w której zawiera się koszt utrzymania nieruchomości. Powodowało to, iż w przypadku zwiększenia kosztów mediów, kosztów utrzymania technicznego czy zarządzania nieruchomościami, koszty te ponoszone były bezpośrednio przez Grupę. Ze względu na specyfikę najemców i wymogi w zakresie stawek czynszowych brak wyodrębnienia opłaty eksploatacyjnej może ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców.

Tylko, poprzez waloryzację czynszu, w niewielkim zakresie zmniejszane były koszty utrzymania nieruchomości.

Ponadto koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym m.in. ze względu na inflację lub inne uregulowania prawne chociażby zmiany stawek minimalnego wynagrodzenia płacowego. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie opłat czynszowych, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Grupa na bieżąco analizuje koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz podejmuje działania, w ramach realizacji strategii, mające na celu przenoszenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości na najemców.

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji w planowanym terminie

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów również ze sprzedaży niektórych nieruchomości/udziałów Grupy niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy, które są przeznaczone do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji. Sprzedaż tych aktywów to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. W tym czasie mogą w szczególności pogorszyć się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany nabyciem określonych aktywów może odstąpić od swojego zamiaru. W konsekwencji Grupa nie może zapewnić, iż uzyska przychody ze sprzedanych aktywów w wysokości określonej w wycenach. Proces sprzedaży może zostać także opóźniony lub zatrzymany na skutek roszczeń restrykcyjnych wnoszonych przeciwko spółkom z Grupy. Takie ograniczenia lub inne działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji sprzedaży po oczekiwanych cenach lub w przewidywanym terminie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Istnieje wiele ryzyk związanych ze złożoną, zarówno pod względem prawnym, jak i technicznym naturą realizacji projektów deweloperskich. Obejmują one przede wszystkim możliwość nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planem Grupy, przewyższenie kosztów realizacji projektów założonych w budżecie, opóźnienia w zakończeniu projektu, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne,

brak możliwości uzyskania zgód, pozwoleń lub innego rodzaju decyzji od podmiotów administracji publicznej, ryzyko odwołań stron postępowania od uzyskanych decyzji. Grupa nie może zapewnić ponadto, że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody lub innego rodzaju decyzje nie zostaną cofnięte, zostanie wstrzymana ich wykonalność lub że termin ich obowiązywania zostanie przedłużony. Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej, zabezpieczenia umów o wykonawstwo oraz zatrudnienie doświadczonych specjalistów. Ponadto Grupa stale monitoruje realizację i przebieg prac na etapie realizacji projektu.

Ryzyko wzrostu kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości

Utrzymywanie warunków i stanu technicznego wynajmowanych nieruchomości w celu utrzymania ich atrakcyjności dla obecnych i potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie może pociągać za sobą znaczne koszty, które zwykle obciążają wynajmującego. Grupa może nie być w stanie przenieść takich kosztów na najemców.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje również nieruchomości zabudowane kilkadziesiąt lat temu, które nie przeszły gruntownej modernizacji w ostatnim czasie. Potrzeba modernizacji czy remontu nieruchomości Grupy może wynikać ze zmieniających się przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych, które mogą powodować konieczność ponoszenia przez Grupę niezaplanowanych wcześniej kosztów lub znacznie przekroczyć koszty zaplanowane na dany rok.

Grupa ogranicza to ryzyko analizując w horyzoncie długoterminowym potrzebę modernizacji oraz przygotowując corocznie plany remontów poszczególnych nieruchomości.

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości

Popyt na najmowane powierzchnie biurowe Grupy oraz liczba projektów deweloperskich (w tym mieszkaniowych) Grupy były i pozostaną różne w poszczególnych latach, w zależności między innymi od ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich oraz cen rynkowych. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się

Ryzyko administracyjne

Działalność Grupy wymaga jej bieżącego uczestnictwa w szeregu postępowań administracyjnych prowadzonych przez różne organy administracji publicznej. Postępowania te są zwykle sformalizowane i długotrwałe. Jeżeli w trakcie trwania takich postępowań Grupa nie będzie spełniała wszystkich wymogów formalnych, jej wnioski, żądania lub zgłoszenia zostaną odrzucone lub oddalone.

do wzrostu realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny okres między podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od organów administracji publicznej, komercjalizacji planowanych inwestycji oraz czasu budowy projektu, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Także wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i regulacyjne ograniczenia wobec banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy. Dodatkowo uchwalenie nowych ustaw i wprowadzenie m.in. tak zwanego podatku bankowego może wpłynąć na spadek dostępności kredytów dla gospodarstw domowych. Powyższe czynniki mogą dodatkowo zmniejszyć zapotrzebowanie na nowe mieszkania.

Ryzyko naruszenia regulacji dotyczących ochrony konsumenta

Działalność Grupy dotycząca w szczególności sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych musi być prowadzona zgodnie z właściwymi przepisami prawa w zakresie ochrony konsumentów. Działania Grupy w tym zakresie podlegają nadzorowi Prezesa UOKiK pod kątem oceny przestrzegania m.in. przepisów zakazujących stosowania określonych praktyk, które naruszają wspólne interesy konsumentów (takich jak przedstawianie klientom nierzetelnych informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe oraz stosowanie niedozwolonych postanowień we wzorcach umów).

Organy ochrony konkurencji (lub inne organy prawne), a także osoby fizyczne mogą wszcząć postępowanie sądowe w celu uznania danego postanowienia wzoru umowy za niedozwolone. Klienci mogą wnosić roszczenia przeciwko spółkom z Grupy w związku z korzystaniem z takich postanowień w umowach. Nie można zapewnić, że roszczenie takie nie zostanie wniesione przez klientów Grupy, i może ono wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zatrudnianie specjalistów oraz dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych.

Ryzyko związane z procesem zakupu nowych nieruchomości zgodnie z planem akwizycji

Strategia Grupy zakłada zwiększenie potencjału do generowania przychodów poprzez zakup nowych nieruchomości. Zakup nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu

zakup a terminem, w którym transakcja zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy. Ryzyko wydłużenia procesu zakupu może również wynikać z procedur wewnętrznych, w tym uzyskania zgód korporacyjnych. W tym czasie mogą zmienić się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany sprzedażą określonej nieruchomości może odstąpić od swojego zamiaru. Ponadto szczególne ryzyko w procesie akwizycji nieruchomości związane jest z możliwością niepełnego dostępu do informacji, np. co do stanu technicznego, prawnego, środowiskowego,

10.5 Pozostałe ryzyka

Ryzyko wahanía wartości nieruchomości Grupy

Grupa przedstawia wycenę większości swoich aktywów według wartości godziwej, której dokonują zewnętrzní rzeczoznawcy nieruchomości. Przyjęte w wycenie założenia dotyczą w szczególności prawa do korzystania z nieruchomości, badań stanu środowiska i stanu gruntu, roszczeń osób trzecich, umów najmu, powierzchni użytkowej, urządzeń i wyposażenia oraz kwestii planistycznych. Wycena może zostać także dokonana na podstawie szczególnych założeń dotyczących konkretnych nieruchomości. Nie ma pewności, że spełnią się poczynione przy dokonywaniu wyceny założenia dotyczące stopy kapitalizacji i realizacji zakładanego rocznego przychodu z wynajmu nieruchomości. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej liczby oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących rynku w Polsce. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości są m.in. koszty budowy lub modernizacji obiektów szacowane przez Grupę na podstawie aktualnych oraz prognozowanych cen materiałów i usług, które mogą się różnić od faktycznych cen, w

Ryzyko wynikające z realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych przedsięwzięć

Grupa dopuszcza realizację części swoich komercyjnych projektów deweloperskich w ramach wspólnych przedsięwzięć. Nawet w przypadku, gdy Grupa posiada udział kontrolujący w danym przedsięwzięciu, niektóre decyzje dotyczące projektu mogą wymagać zgody albo zatwierdzenia pozostałych partnerów przedsięwzięcia. Możliwe są wtedy spory między Grupą a jej partnerami we wspólnych przedsięwzięciach, co może oznaczać, że Grupa nie będzie mogła zarządzać lub realizować danego projektu w sposób, który uznaje za zasadny.

W szczególności spory pomiędzy Grupą i partnerami przedsięwzięć mogą być związane z odmiennością celów partnera, działaniami partnera sprzecznymi z umową z Grupą, problemami finansowymi partnera, opóźnieniami w realizacji projektów z przyczyn leżących po stronie partnera, niewystarczającego doświadczenia i wiedzy partnera.

architektonicznego, Procesy zakupowe mogą być również obciążone ryzykiem błędnych założeń zakupowych, niewłaściwej prognozy trendów rynkowych, stopy kapitalizacji, czy błędów popełnionych w procesie due diligence. Ryzyka te są ograniczane między innymi przez współpracę ze sprawdzonymi, profesjonalnymi doradcami, w tym w szczególności doradcami: komercyjnymi, prawnymi, podatkowymi, technicznymi, innymi w zależności od specyfiki nieruchomości którzy w procesie due diligence identyfikują istotne ryzyka i przedstawiają propozycje możliwych rozwiązań.

chwili gdy związane z tym koszty będą ponoszone. Jeżeli prognozy, szacunki i założenia stanowiące podstawę dokonania oszacowania wartości nieruchomości w portfelu Grupy okażą się inne od zakładanych, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy może istotnie różnić się od oszacowanej przez rzeczoznawców majątkowych. Dodatkowo oszacowanie wartości nieruchomości może być dokonywane przy użyciu różnych metod, a jeśli nawet zostaną przyjęte takie same metody, zastosowane zasady mogą być różnie zinterpretowane. Tym samym nie można zapewnić, że rzeczoznawcy dokonujący oszacowania wartości nieruchomości Grupy zastosują te same metody lub uzyskają te same wyniki. Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych będą niestabilne, Grupa może odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny obecnych nieruchomości.

Powyższe czynniki mogą prowadzić do opóźnień terminu ukończenia projektu lub wzrostu kosztów ponoszonych przez Grupę w związku z realizacją projektu w ramach wspólnego przedsięwzięcia, a po jego ukończeniu mogą wpływać na możliwe do osiągnięcia ceny ze sprzedaży bądź z najmu a także na wyższe koszty eksploatacji.

Grupa w celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka dogłębnie analizuje swoich potencjalnych partnerów na etapie ich wyboru.

Ryzyko związane z zobowiązaniami w zakresie ochrony środowiska oraz związanymi z normami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w Polsce nakładają na właścicieli zobowiązania do rekultywacji gruntu zanieczyszczonego substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż w razie ujawnienia tzw. starych szkód w środowisku (szkody, które wystąpiły do dnia 30 kwietnia 2007 roku, a także szkody, które zostały spowodowane działaniami, które zakończyły się przed

dniem 30 kwietnia 2007 roku) na terenach, których podmiotem władającym jest Grupa, Grupa może zostać zobowiązana do przeprowadzenia rekultywacji gruntu, bez względu na to, kto był sprawcą szkody i kiedy została ona wyrządzona. Ponadto przepisy z zakresu ochrony środowiska w Polsce podlegają zmianom i stają się coraz bardziej rygorystyczne. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających, albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. Obecność takich substancji na jakimkolwiek obiekcie Grupy lub w którymkolwiek z nich, albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów, albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości.

Ryzyko reputacji

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy jest jej opinia na rynku. Działalność Grupy jest narażona na uszczerbek przez rozpowszechnianie negatywnych lub szkalujących Grupę informacji, które mogą w szczególności poddawać w wątpliwość warunki panujące na jej nieruchomościach i ich bezpieczeństwo, bez względu na to, czy takie wątpliwości są zasadne. To z kolei może wyrzucić istotny, negatywny wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy i jej zdolność do skutecznego wynajmowania powierzchni, sprzedawania nieruchomości i produktów deweloperskich. W konsekwencji może to spowodować m.in. wzrost pustostanów w nieruchomościach Grupy, spadek tempa sprzedaży produktów deweloperskich czy wzrost kosztów Grupy przeznaczonych na działania promocyjne. Odpowiednio, negatywne informacje oraz wynikające z nich spadek zaufania do zdolności Grupy do wynajmu lub sprzedaży produktów deweloperskich oraz nieruchomości mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny. Grupa dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości

Ryzyko niezdolności Grupy do zatrzymania lub pozyskania członków Zarządu i wykwalifikowanej kadry wyższego szczebla

Przy zarządzaniu aktywami, realizacji swoich inwestycji, wdrażaniu swojej strategii oraz realizacji swoich procesów restrukturyzacji i integracji Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, a w szczególności na członkach swojego Zarządu i wykwalifikowanej kadrze wysokiego szczebla. Utrata któregośkolwiek członka Zarządu może opóźnić realizację strategii Grupy lub jej celów gospodarczych, jak również niekorzystnie wpłynąć na jej rozwój. Ze względu na

Nie można wykluczyć, że niektóre z nieruchomości Grupy będą wymagać rekultywacji zanieczyszczonej gleby lub ziemi polegającej na przywróceniu ich do stanu zgodnego z wymogami prawnymi lub wymaganego standardami jakości.

Grupa ogranicza to ryzyko, monitorując zmiany przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz dokonując w miarę możliwości niezbędnych modernizacji i remontów posiadanych przez Grupę nieruchomości.

komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w materiałach nieregulowanych przez prawo. Grupa pozostaje również w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno ogólnopolskimi, jak i branżowymi, a o każdym istotnym zdarzeniu Grupa informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pośrednictwem raportów bieżących i komunikatów prasowych. W 2017 roku Spółka wprowadziła Kodeks Etyki, który stanowi element odpowiedzialności za pracowników i miejsca pracy oraz zobowiązanie Spółki do prowadzenia biznesu zgodnie z jej wartościami, obowiązującymi przepisami prawnymi i regulacjami oraz najwyższymi standardami branżowymi. Od 2019 roku w Spółce funkcjonuje system nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), jednym z zadań którego jest przeciwdziałanie narażania Spółki na ryzyko utraty reputacji.

ograniczoną liczbę osób o odpowiednich kwalifikacjach i ograniczenia ustawowe dotyczące wynagrodzeń członków Zarządu, które będą obowiązywać tak długo, jak udział Skarbu Państwa w Spółce będzie przekraczał 50% akcji, Grupa może mieć trudności z pozyskaniem lub utrzymaniem wykwalifikowanych członków Zarządu. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy częściowo od jej zdolności do zatrzymania lub zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie zarządzania nieruchomościami, realizacji programów inwestycyjnych, finansowania i rachunkowości. W sytuacji, gdy Grupa straci lub nie będzie w

stanie zatrudnić niezbędnych wykwalifikowanych specjalistów, niedobór pracowników może mieć niekorzystny wpływ na jej zdolność do efektywnego zarządzania jej aktywami,

Ryzyko w zakresie danych osobowych

Z uwagi na obowiązek stosowania od dnia 25 maja 2018 roku Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) dalej jako „RODO” spółki Grupy Kapitałowej PHN podlegają obowiązkowi określonym w RODO.

RODO wprowadziło zwiększenie obowiązków administratorów danych osobowych oraz podmiotów przetwarzających dane w imieniu administratorów, jak również możliwość nakładania na administratorów oraz podmioty przetwarzające administracyjnych kar pieniężnych za naruszenie przepisów RODO. Ponadto, RODO przyznaje organom nadzorczym w państwach członkowskich UE szereg uprawnień wymienionych w art. 58 RODO.

Kary oraz inne środki przewidziane RODO nakładane mogą być przez organ nadzorczy tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Zgodnie z art. 83 ust. 4 RODO, naruszenie przepisów dotyczących obowiązków administratora i podmiotu przetwarzającego, o których mowa w art. 8, 11, 25 – 39, 42 oraz 43 RODO podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 10.000.000,00 EUR albo w wysokości do 2% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku obrotowego, przy czym zastosowanie ma kara wyższa.

Zgodnie z art. 83 ust. 5 RODO, naruszenie przepisów RODO dotyczących:

- ✓ podstawowych zasad przetwarzania, w tym warunków zgody, o których to zasadach mowa w art. 5, 6, 7 oraz 9 RODO;
- ✓ praw osób, których dane dotyczą, o których mowa w art. 12-22 RODO;
- ✓ przekazywania danych osobowych odbiorcy w państwie trzecim lub organizacji międzynarodowej, o którym to przekazywaniu mowa w art. 44–49 RODO;

Ryzyko związane z wpływem koronawirusa na rynek nieruchomości w Polsce

Pandemia koronawirusa istotnie wpłynęła w 2020 r. na rynek nieruchomości, w szczególności komercyjnych. Konieczność zmiany trybu pracy na zdalny lub hybrydowy spowodowała spadek popytu na powierzchnie biurowe (szacowany średnio na 10-20%) i idącą za tym rewizję bieżących umów najmu oraz

odpowiedniego zarządzania realizacją jej programu inwestycyjnego i jej działalnością.

- ✓ wszelkich obowiązków wynikających z prawa państwa członkowskiego przyjętego na podstawie rozdziału IX RODO;
- ✓ nieprzestrzegania nakazu, tymczasowego lub ostatecznego ograniczenia przetwarzania lub zawieszenia przepływu danych orzeczonego przez organ nadzorczy na podstawie art. 58 ust. 2 RODO lub niezapewnienia dostępu skutkującego naruszeniem art. 58 ust. 1 RODO;

podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 20.000.000,00 EUR albo w wysokości do 4% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku, przy czym zastosowanie ma kara wyższa.

Zgodnie z art. 83 ust. 6 RODO, nieprzestrzeganie nakazu orzeczonego przez organ nadzorczy na podstawie art. 58 ust. 2 podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 20.000.000,00 EUR albo w wysokości do 4% całkowitego rocznego światowego obrotu z poprzedniego roku obrotowego, przy czym zastosowanie ma kwota wyższa.

Ponadto, oprócz odpowiedzialności administracyjnoprawnej egzekwowanej przez organ nadzoru brak zgodności przetwarzania z przepisami RODO może prowadzić również do odpowiedzialności cywilnoprawnej zgodnie z art. 81 RODO, dochodzonej w postępowaniu sądowym. Co więcej, kolejnym rodzajem odpowiedzialności za naruszenie przepisów ochrony danych osobowych jest odpowiedzialność karna wprowadzona przez ustawę z dnia 10 maja 2018 roku o Ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 ze zm.).

W przypadku naruszenia przepisów RODO, każda ze spółek z Grupy Kapitałowej PHN może w szczególności być narażona na obowiązek zapłaty wysokich kar pieniężnych oraz odszkodowań, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

W roku objętym sprawozdaniem PHN S.A. sukcesywnie realizowano założenia przyjętej w zakresie ochrony danych osobowych polityki bezpieczeństwa. Grupa Kapitałowa PHN na bieżąco śledzi również kierunki orzecznicze i interpretacje organów właściwych do nadzoru nad stosowaniem przepisów z zakresu RODO. Przyjęte formuły i standardy ochrony danych osobowych w okresie objętym sprawozdawczością tworzyły spójny i jednolity system minimalizujący ryzyko w tym obszarze.

odłożenie w czasie decyzji o nowych umowach. Taka sytuacja spowodowała wydłużenie procesów komercjalizacyjnych, presję na obniżkę stawek czynszu najmu oraz presję na bardziej elastyczne, co do długości trwania, umowy najmu. Należy zaznaczyć, że wraz z rewizją zapotrzebowania najemców na powierzchnie oraz szukania oszczędności, pojawiło się na rynku wiele opcji podnajmu powierzchni, które istotnie zwiększyły dostępną powierzchnię biurową do wynajęcia, a tym

samym konkurencja dla właścicieli budynków biurowych wzrosła.. Jednocześnie banki prognozując pogorszenie nastrojów inwestycyjnych zaostrzyły kryteria udzielania kredytów inwestycyjnych, wymagając dodatkowych kowenantów dla zabezpieczenia ryzyk. Odnotowano niższy poziom aktywności transakcyjnej, w szczególności zmniejszony popyt na nieruchomości gruntowe. Wyjątkiem okazał się rynek nieruchomości magazynowych, który w porównaniu z 2019 rokiem wzrósł dwukrotnie. Deweloperzy ograniczyli liczbę realizowanych projektów i/lub zaczęli wykorzystywać posiadane rezerwy gruntowe. Wzrost stóp kapitalizacji i kosztów finansowania obniżył opłacalność inwestycji, co negatywnie wpłynęło na ceny gruntów, w szczególności dużych terenów pod zabudowę komercyjną. Zainteresowanie deweloperów skupiło się na gruntach przeznaczonych pod projekty o średniej wielkości. Inwestorzy raczej obserwowali rynek i mniej chętnie angażowali kapitał.

Początkowe utrudnienia w działaniach operacyjnych (m.in. zaburzenia w dostępności pracowników, przerwanie łańcuchów

dostaw materiałów) zostały w znacznym stopniu pokonane przez przedsiębiorstwa budowlane i mimo wciąż istniejącego ryzyka wpływu koronawirusa, dzięki wprowadzonym środkom zapobiegawczym, są one w stanie realizować projekty bez istotnego wpływu na harmonogram. Z kolei Inwestorzy mogli i nadal mogą odczuć negatywny wpływ na długość trwania procesów administracyjnych (np. wydawanie pozwoleń na budowę) wskutek czego część planowanych inwestycji może zostać przesunięta w czasie i zgodnie z wcześniejszymi przewidywaniami obniżyć podaż rynkową.

Wbrew wcześniejszym przewidywaniom pandemia nie skorygowała cen sprzedaży mieszkań – trend w tym zakresie pozostał niezmiennie wzrostowy. Główny wpływ na tę sytuację miał transfer środków ulokowanych na niskoprocentowanych rachunkach bankowych do wyżej rentownego zakupu mieszkań, co utrzymało popyt na wysokim poziomie i podtrzymało wzrost cen transakcyjnych.

11. PHN na rynku kapitałowym

11.1 Notowania

W dniu 13 lutego 2013 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Cena na otwarciu wyniosła 22,75 PLN za jedną akcję. W pierwszej ofercie publicznej Skarb Państwa (dotychczasowy jedyny akcjonariusz Spółki) sprzedał 10.846.000 posiadanych akcji, czyli 25% ich ogólnej liczby. Wartość oferty PHN S.A. wyniosła 238,6 mln PLN. PHN S.A. został włączony do

sektorowego indeksu WIG-Deweloperzy jako 24. spółka. Począwszy od 24 czerwca 2013 roku, zgodnie z kwartalną korektą listy uczestników indeksów dokonaną po sesji w dniu 21 czerwca 2013 roku, akcje PHN S.A., decyzją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., są uwzględniane w indeksie sWIG80.

Podstawowe dane dotyczące akcji PHN S.A.

Ticker GPW	PHN
Kod ISIN	PLPHN0000014
Rynek notowań	Podstawowy
Przynależność do sektora branżowego	WIG-Nieruchomości
Segment, do którego Spółka została zakwalifikowana	sWIG80
IPO	13.02.2013
Animator Emitenta	Dom Maklerski SANTANDER S.A.

Kluczowe dane dotyczące notowań akcji PHN S.A.

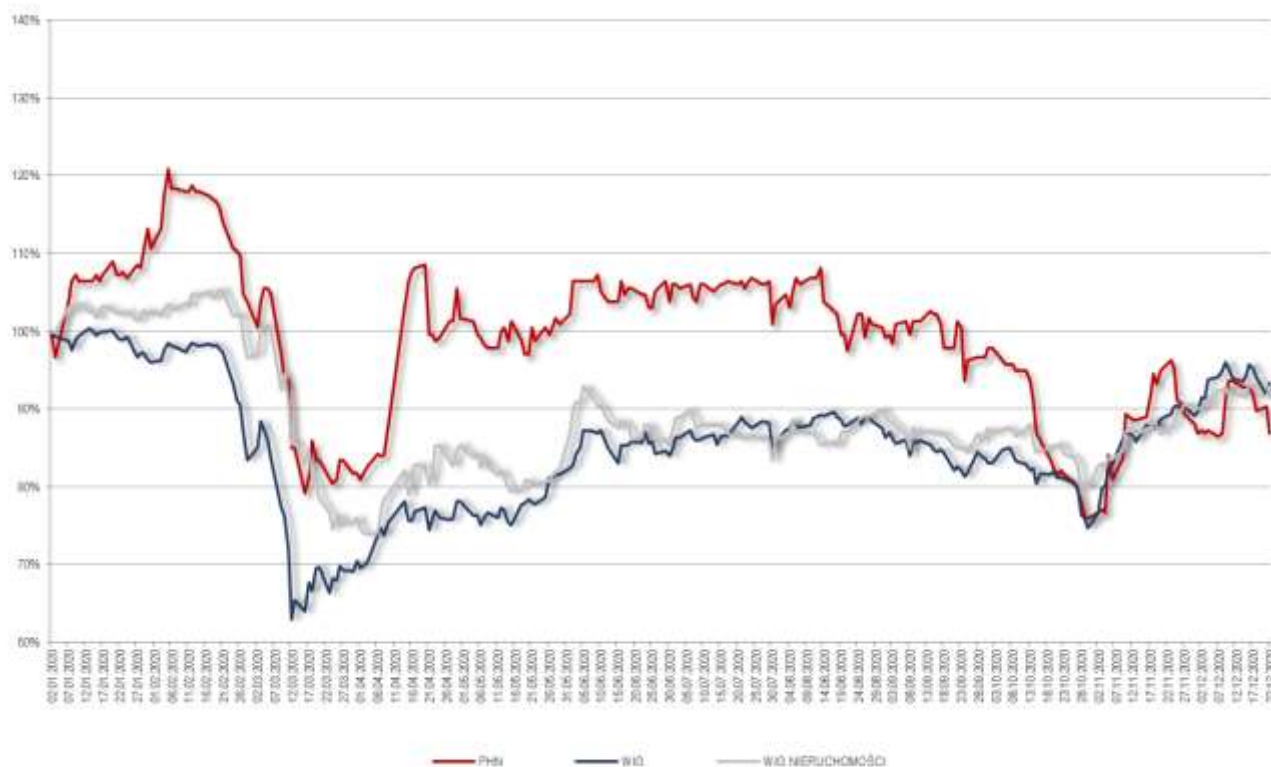
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Najwyższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	14,20	13,90	14,85	17,95	18,50	26,23	31,55	29,50
Najniższy kurs akcji [PLN] ¹⁾	8,92	8,70	7,98	13,80	12,69	15,56	19,51	23,40
Cena akcji na koniec roku [PLN] ¹⁾	11,35	11,60	8,84	13,90	16,79	18,92	26,30	26,83
Średnia cena w okresie [PLN] ¹⁾	11,61	11,71	12,20	15,91	16,09	22,45	26,08	26,22
Liczba akcji na koniec roku [mln szt.]	51 100 574	51 051 249	46 828 876	46 814 672	46 786 030	46 722 747	46 482 044	44 599 947
Kapitalizacja na koniec roku [mln PLN]	579,99	592,19	420,52	650,72	794,89	884,01	1 222,48	1 196,62
Średnia dzienna wartość obrotów [tys. PLN]	46,29	49,39	46,09	55,66	74,75	170,23	537,39	745,82
Średni dzienny wolumen obrotu [szt.]	4 144	4 254	4 327	3 427	4 715	7 838	20 547	28 777

1) Ceny akcji wg kursów zamknięcia

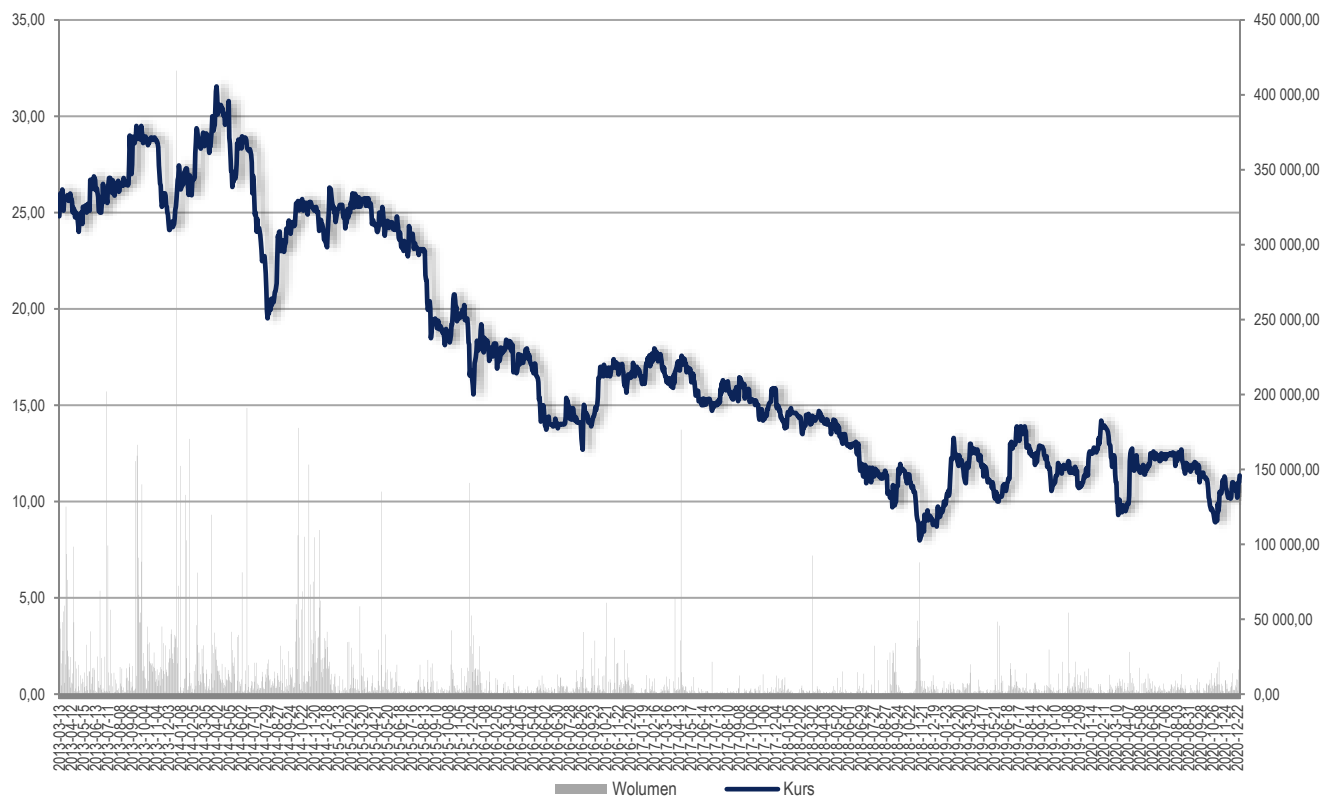
Zmiana liczby akcji na koniec 2020 roku wynika z dopuszczania do obrotowego giełdowego kolejnych 49.325 szt. akcji serii C, które nabywane są w wyniku realizacji uprawnień wynikających z warrantów subskrypcyjnych serii A oraz serii B Spółki zaoferowanych nieodpłatnie tym pracownikom spółek

Warszawski Holding Nieruchomości, Intraco, Budexpo oraz Dalmor, którym stosownie do przepisów art. 36 i n. Ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji z dn. 31 sierpnia 1996 r. przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki.

Notowania PHN S.A. w 2020 na tle indeksów giełdowych ¹⁾



Notowania PHN S.A. w latach 2013 - 2020 ¹⁾



1) Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.gpwinfostrefa.pl

11.2 Relacje inwestorskie

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rzetelnie informuje inwestorów o swojej działalności oraz o ważnych wydarzeniach 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.

Miniony rok upłynął pod znakiem informowania akcjonariuszy i inwestorów o postępach prac nad poprawą struktury portfela nieruchomości Grupy oraz zwiększaniem ich dochodowości. Spółka pozostaje także w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno

ogólnopolskimi, jak i branżowymi. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. PHN S.A. ceni sobie również bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. PHN S.A. regularnie organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

Osobą odpowiedzialną za relacje inwestorskie i kontakt z mediami w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. jest Pani Magdalena Kacprzak:

- ✓ e-mail: magdalena.kacprzak@phnsa.pl
- ✓ tel. 22 850 91 34, kom. 721 000 071.

11.3 Rekomendacje analityków

Analitycy Santander BM, w raporcie z 14 kwietnia 2020 roku, podtrzymali rekomendację "kupuj" dla spółki Polski Holding Nieruchomości, obniżając cenę docelową akcji spółki do 18,5 zł. Rekomendacja została wydana przy cenie 10,3 zł za akcję. W raporcie napisano, że obniżenie ceny docelowej jest wynikiem emisji akcji przez PHN. Analitycy oczekują wzrostu zysków z projektów mieszkaniowych z powodu planowanych przekazów. W ocenie autorów raportu, czynnikami ryzyka dla spółki są:

spowolnienie gospodarcze, które może obniżyć popyt na powierzchnię biurową i opóźnić planowane inwestycje, wysoka wrażliwość na stopy procentowe (negatywny wpływ wzrostu stóp procentowych), osłabienie kursu EUR/PLN oraz częściowo nienowoczesne zasoby biurowe. Rekomendacja została opracowana przez Santander BM na zlecenie GPW w ramach Giełdowego Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego.

Rekomendacje i ceny docelowe dla akcji PHN S.A.

Instytucja	Treść	Data wydania	Cena docelowa	Kurs w dniu wydania
DM SANTANDER S.A.	KUPUJ	14.04.2020	18,50	10,30

Instytucje wydające rekomendacje dla akcji PHN S.A. w 2020 roku

Instytucja	Analityk	Dane adresowe
DM SANTANDER S.A.	Adrian Kyrzcz	+48 22 586 81 59, adrian.kyrzcz@santander.pl

Pełna lista rekomendacji wydanych dla akcji Spółki znajduje się na stronie internetowej: www.phnsa.pl w zakładce Relacje Inwestorskie.

11.4 Polityka dywidendowa

Przy podejmowaniu decyzji dotyczącej rekomendacji i wypłaty dywidendy Zarząd kieruje się zadeklarowanym w strategii PHN S.A. zamiarem dzielenia się z akcjonariuszami wzrostem wartości Spółki w formie wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji finansowej i planowanych przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej, w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację. 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały nr 15 w sprawie podziału zysku za rok 2019 oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty

dywidendy przeznaczyło na dywidendę pieniężną dla akcjonariuszy łączną kwotę 27.582.467,26 PLN zł, tj. 0,54 PLN na jedną akcję. W dywidendzie uczestniczyły 51.051.249 akcji Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy przedmiotowej uchwały, ustaliło dzień dywidendy na dzień 17 sierpnia 2020 r., natomiast termin wypłaty dywidendy na dzień 31 sierpnia 2020 r., zgodnie z giełdowymi zasadami ładu korporacyjnego, zalecającymi, by odstęp między tymi terminami był nie dłuższy, niż 15 dni roboczych.

Dywidenda Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. za lata 2013 – 2019

	Dywidenda za rok 2019	Dywidenda za rok 2018	Dywidenda za rok 2017	Dywidenda za rok 2016	Dywidenda za rok 2015	Dywidenda za rok 2014	Dywidenda za rok 2013
Dywidenda na 1 akcję [PLN]	0,54	0,41	0,27	0,26	0,42	1,30	2,60
Łączna wysokość dywidendy [mln PLN]	27,6	19,2	12,6	12,2	19,6	60,7	99,9
Stopa dywidendy [%]	4,00	3,30	2,20	1,80	2,92	5,65	7,02
Dzień ustalenia prawa do dywidendy	17.08.2020	16.08.2019	16.08.2018	16.08.2017	17.08.2016	19.08.2015	07.05.2014
Dzień wypłaty dywidendy	31.08.2020	30.08.2019	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016	26.08.2015	21.05.2014

Polski Holding Nieruchomości S.A. na tle spółek nieruchomościowych

	P/BV						Stopa Dywidendy [%]					
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2020	2019	2018	2017	2016	2015
PHN	0,31	0,29	0,28	0,34	0,40	0,43	4,00	3,30	2,20	1,80	2,92	5,65
Echo Investment	1,12	1,34	0,97	1,31	1,27	0,67	0,00	23,00	13,70	26,80	15,00	0,00
GTC	0,74	0,89	1,04	1,12	1,20	1,56	0,00	4,50	3,50	2,90	0,00	0,00
Capital Park	0,79	0,81	0,66	0,66	0,71	0,68	29,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

11.5 Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2021 roku

Publikacja raportów okresowych w 2021 roku

Data	Raport
30.04.2021	Jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2020 rok
27.05.2021	Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2021 rok
16.09.2021	Skonsolidowany raport za I półrocze 2021 roku
27.11.2021	Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 rok

Okresy zamknięte w 2021 roku

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku, Rozporządzenie MAR), osoba pełniąca obowiązki zarządcze u emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej.

W związku z powyższym, osoby pełniące obowiązki zarządcze w PHN S.A. czyli osoby związane ze Spółką, które są członkiem jej organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego, lub pełnią w PHN S.A. funkcje kierownicze, nie będąc członkiem ww. organów, przy czym mają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze emitenta, w związku z publikacją raportów okresowych, objęte są okresami zamkniętymi, które w 2021 roku będą przypadać w następujących terminach:

Termin	Okres zamknięty
20.03.2021 - 30.04.2021	Okres zamknięty dot. publikacji raportu rocznego za 2020 r.
26.04.2021 - 27.05.2021	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za I kwartał 2021 r.
16.08.2021 - 16.09.2021	Okres zamknięty dot. publikacji raportu za I półrocze 2021 r.
27.10.2021 - 27.11.2021	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za III kwartał 2021 r.

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014

Polski Holding Nieruchomości S.A. organizuje konferencje po publikacji raportów okresowych, prezentując wyniki finansowe

12. Ład korporacyjny

12.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., działając na podstawie § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia 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 (dalej „Rozporządzenie”), przekazuje poniżej oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.

W 2020 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej „DPSN”), przyjętym Uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 roku, obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku. Tekst wskazanego zbioru zasad jest publicznie dostępny na stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotyczącej ładu korporacyjnego pod adresem https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw oraz na korporacyjnej stronie internetowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. www.phnsa.pl w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny.

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.

a) Polityka informacyjna i komunikacja z rynkiem kapitałowym

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

Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Przedstawiciele Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. spotykają się również z uczestnikami rynku kapitałowego podczas spotkań one-on-one, a Zespół Relacji Inwestorskich na bieżąco udziela informacji na zapytania składane drogą telefoniczną i mailową.

i okresowe), które obejmują wszelkie aspekty działalności Spółki i w związku z tym mogą mieć istotny wpływ na kurs jej akcji. Obszar relacji inwestorskich to jednak nie tylko działania o charakterze obligatoryjnym, które wynikają wprost z przepisów prawa. Jest to również szereg różnorodnych aktywności, za pomocą których Spółka stara się sprostać wysokim oczekiwaniom ze strony wszystkich uczestników rynku, co w rezultacie buduje reputację PHN S.A. i zaufanie inwestorów. O każdym istotnym zdarzeniu Spółka informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pomocą raportów bieżących i komunikatów prasowych. Polski Holding Nieruchomości S.A. ceni sobie również bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. PHN S.A. regularnie organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

b) Korporacyjna strona internetowa

Polski Holding Nieruchomości S.A. prowadzi korporacyjną stronę internetową 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.

c) Reakcja na publikacje w mediach naruszające dobry wizerunek Spółki

W Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. obowiązuje procedura skoordynowanej reakcji na publikacje w mediach naruszające dobry wizerunek Spółki. Procedura została przyjęta w 2014 roku w związku z mogącymi pojawiać się w mediach publikacjami noszącymi znamiona celowego działania na szkodę Spółki. Zgodnie z przyjętą procedurą, w przypadku gdy Spółka w toku analizy prawnej i wizerunkowej uzna, iż pojawiające się

w mediach publikacje będą wymagały działania, zamieści swoje stanowisko na stronie internetowej Spółki. W przypadku zaś, gdy Spółka uzna, iż pojawiające się w mediach publikacje w sposób szczególny godzą w jej dobre imię, procedura skoordynowanej reakcji obejmuje wysłanie do redakcji odpowiedzi w formie sprostowania lub oświadczenia, którego treść będzie każdorazowo uzgadniana pod kątem prawnym oraz skierowanie informacji na temat podjętych przez Spółkę działań do Rady Nadzorczej. Informacja kierowana do Rady Nadzorczej może być uzupełniona o prośbę dotyczącą zwołania posiedzenia w tej sprawie, w przypadku gdy sytuacja tego wymaga.

d) Zastrzeżenia dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego zgodnie z DPSN

Polski Holding Nieruchomości S.A. stosuje w całości większość zasad ładu korporacyjnego, z wyjątkiem zasad wskazanych poniżej, które nie są stosowane trwale, bądź stosowane w ograniczonym zakresie. Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Polski Holding Nieruchomości S.A. nie stosuje 4 rekomendacji: IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2., VI.R.3. oraz 7 zasad szczegółowych: I.Z.1.15., I.Z.1.16., II.Z.7., IV.Z.2., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4.:

- ✓ **I.Z.1.15.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Wybór członków zarządu oraz kluczowych menedżerów jest realizowany w oparciu o doświadczenie, kwalifikacje i kompetencje kandydatów.

- ✓ **I.Z.1.16.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu

środków komunikacji elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **II.Z.7.** W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Emitent uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną. Należy jednak nadmienić, że wybór członków rady nadzorczej Emitenta, w tym pełniących funkcje w ramach Komitetu Audytu, Komitetu Strategii i Inwestycji oraz Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji, jest uzależniony od decyzji Akcjonariuszy głosujących w ramach Walnego Zgromadzenia. Ponadto, Akcjonariusz – Skarb Państwa jest uprawniony do powoływania i odwoływania, w drodze pisemnego oświadczenia, jednego spośród członków Rady Nadzorczej. Sprawia to, że Emitent stosuje zasadę w ograniczonym zakresie.

- ✓ **IV.R.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka do tej pory nie zdecydowała się na wprowadzenie zasady zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Spółka rozważa możliwości przyjęcia stosowania ww. zasady w przyszłości.

- ✓ **VI.R.1.** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Spółka posiada Politykę wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. W dniu 30 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę Nr 32/2020 w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A., zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2019 roku (ustawa z dnia 16 października 2019 roku o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw). Natomiast Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie kluczowych menedżerów. Zgodnie z obowiązującym do dnia 17 stycznia 2020 roku Statutem Spółki, zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustalało Walne Zgromadzenie, uwzględniając w szczególności przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wysokość wynagrodzenia każdego z członków Zarządu określała Rada Nadzorcza, na podstawie zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie, uwzględniając przepisy Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

W dniu 17 stycznia 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym został zarejestrowany tekst jednolity Statutu Spółki przyjęty uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 grudnia 2019 roku. W dalszej części niniejszego Sprawozdania określany jest on „obowiązującym Statutem Spółki”. Postanowienia obowiązującego Statutu Spółki w zakresie dotyczącym zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu nie uległy zmianie w stosunku do przytoczonych powyżej.

- ✓ **VI.R.2.** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki: Polityka wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. przyjęta w czerwcu 2020 r. zawiera rozwiązania przyczyniające się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności PHN, w szczególności poprzez: a. wynagrodzenie zmienne motywujące do osiągania wyznaczonych celów biznesowych przez członków Zarządu, b. zapewnienie transparentności zasad kształtowania i kosztów wynagrodzeń członków organów PHN.

Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (Wynagrodzenie Stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki (Wynagrodzenie Zmienne). Wynagrodzenie Zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych (obecnie określanych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki nr 4/2016 z dnia 5 grudnia 2016 roku, zmienionej Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 24/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku). Szczegółową listę Celów Zarządczych na dany rok obrotowy, wagi dla tych Celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria (wskaźniki) ich realizacji i rozliczania (KPI), ustala Rada Nadzorcza.

Polityka wynagrodzeń Spółki nie odnosi się bezpośrednio do kwestii unikania dyskryminacji z jakichkolwiek powodów.

- ✓ **VI.R.3.** Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: W radzie nadzorczej Spółki funkcjonuje Komitet Wynagrodzeń i Nominacji. Przewodniczący Komitetu jest powiązany z Akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- ✓ **VI.Z.1.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada programów motywacyjnych. Spółka rozważa natomiast możliwość stworzenia takich programów w przyszłości.

- ✓ **VI.Z.2.** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata. - *Zasada nie jest stosowana.*

Komentarz spółki: Spółka nie posiada programów motywacyjnych. Rozważa natomiast możliwość stworzenia takich programów w przyszłości.

- ✓ **VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa. - *Zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie.*

Komentarz spółki:

Rada Nadzorcza corocznie przeprowadzi przegląd wynagrodzeń otrzymywanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub im należnych, zgodnie z Polityką wynagrodzeń oraz sporządzi pierwsze sprawozdanie o wynagrodzeniach, zgodnie z postanowieniami Ustawy o ofercie. Walne Zgromadzenie przeprowadza dyskusję nad sprawozdaniem o wynagrodzeniach lub, jeśli PHN spełnia kryteria określone w Ustawie o ofercie - podejmuje uchwałę opiniującą sprawozdanie o wynagrodzeniach. Sprawozdanie o wynagrodzeniach zamieszcza się na stronie internetowej PHN.

12.2 Podstawowe cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Na system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych składają się stosowane w Grupie uregulowania wewnętrzne, procedury oraz narzędzia.

Do najważniejszych uregulowań i procedur w tym zakresie należy polityka rachunkowości Grupy uwzględniające wspólne dla całej Grupy zasady rachunkowości. Dodatkowo, w Grupie funkcjonują zasady zamykania ksiąg i sporządzania sprawozdań finansowych uwzględniające harmonogramy, procedury kontroli oraz wzory pakietów konsolidacyjnych. Koordynacja procesów księgowych i sprawozdawczych jest realizowana poprzez centralnie ulokowaną jednostkę zajmującą się obsługą księgową spółek Grupy oraz jednostkę zajmującą się konsolidacją sprawozdań finansowych. Taka organizacja daje możliwość standaryzacji i optymalizacji procesów. Sprawozdawczość finansowa Grupy jest tworzona w oparciu o księgowania dokonywane w obejmującym wszystkie podmioty, jednolitym systemie informatycznym klasy ERP. Ponadto system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w procesie sporządzania sprawozdań finansowych realizowany jest również poprzez weryfikację zgodności sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej ze stanem faktycznym oraz z danymi wprowadzonymi do zintegrowanego systemu informatycznego służącego do przygotowania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Ewidencja zdarzeń gospodarczych w Grupie Kapitałowej prowadzona jest w zintegrowanym systemie informatycznym, którego konfiguracja jest zgodna z przyjętą w Spółce polityką rachunkowości.

Sprawozdania finansowe poddawane są weryfikacji przez audytora. W przypadku sprawozdania półrocznego audytor dokonuje przeglądu, natomiast sprawozdanie roczne podlega badaniu. Wyniki przeglądów i badań przedstawiane są przez audytora Zarządowi i Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej. Zgodnie z przyjętymi procedurami, sprawozdania finansowe przekazywane są Zarządowi Spółki, Komitetowi Audytu, a następnie Radzie Nadzorczej, która - w odniesieniu do rocznego sprawozdania finansowego, dokonuje oceny w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu po zakończeniu weryfikacji przez audytora. Zbadane sprawozdania finansowe są przekazywane do publicznej wiadomości. Zgodnie ze Statutem Spółki audytora uprawnionego do przeprowadzenia przeglądów oraz badań jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych wybiera Rada Nadzorcza. Stosownie do art. 130 ust. 1 pkt 5 – 7 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t. j. Dz.U. 2019., poz. 1421 ze zm.), w

Spółce opracowane zostały i wdrożone: „Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania przez jednostkę zainteresowania publicznego – Polski Holding Nieruchomości S.A.” oraz „Polityka świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badania przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz jednostki zainteresowania publicznego – Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” W związku z powyższym, w Spółce obowiązuje formalna reguła dotycząca zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W ramach wyceny wartości aktywów funkcjonuje model decyzyjny stosowany do wyceny nieruchomości na dzień bilansowy oraz procedura przeglądu prawnego nieruchomości. Zgodnie z przyjętą procedurą wartość aktywów weryfikowana jest w kwartalnych odstępach czasu, po uwzględnieniu określonych czynników. Decyzja o wyborze działania lub braku jest podejmowana w każdym kwartale, z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rynku oraz stanu nieruchomości, a analiza aktywów prowadzona jest na podstawie wartości księgowej z poprzedniego kwartału. Dodatkowo na koniec każdego roku obrotowego dokonywana jest wycena całego portfela nieruchomości.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w pozostałych obszarach działalności operacyjnej Grupy oparty jest na mechanizmach określonych dla poszczególnych procesów i ryzyk przez właściwych menadżerów oraz Zarząd i opisanych m.in. we właściwych regulacjach wewnętrznych. Sposób postępowania w tym zakresie reguluje przyjęta w marcu 2017 r. „Polityka zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.” Określa ona m.in. zakres odpowiedzialności za realizację zarządzania ryzykiem, elementy tego procesu, w tym kryteria oceny i określenia poziomu ryzyk oraz uprawnienia dotyczące określenia sposobu postępowania z ryzykiem i oceny ich skuteczności.

Ponadto w Grupie funkcjonuje audyt wewnętrzny, zapewniający obiektywną ocenę funkcjonowania procesów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego.

12.3 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

12.3.1 Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 grudnia 2020 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 100 574 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja. Ze wszystkich akcji przysługuje jeden głos, więc liczba głosów jest równa liczbie akcji. Nie istnieją żadne

ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności akcji Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

	31 grudnia 2020 roku		31 grudnia 2019 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
Skarb Państwa	36 842 988	72,10%	36 842 988	72,17%
AVIVA OFE SANTANDER	4 647 982	9,10%	4 647 982	9,10%
Nationale-Nederlanden OFE	2 879 184	5,63%	2 879 184	5,64%
Pozostali	6 730 420	13,17%	6 681 095	13,09%
RAZEM	51 100 574	100,00%	51 051 249	100,00%

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 30 grudnia 2020 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,82% liczby akcji), OFE MetLife (2,63% liczby akcji), Aegon (1,03% liczby akcji), OFE

Allianz Polska (0,89% liczby akcji), OFE AXA (0,78% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 95,56% liczby akcji Spółki, wobec czego drobi akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 4,44% liczby akcji Spółki.

12.3.2 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 29 kwietnia 2021 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 16 listopada 2020 roku do dnia

29 kwietnia 2021 roku liczba akcji spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

12.3.3 Program akcji pracowniczych

W 2020 roku w Grupie Kapitałowej nie był realizowany program akcji pracowniczych.

12.3.4 Nabycie akcji własnych

W 2020 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. nie nabywała akcji własnych.

12.3.5 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. są akcjami zwykłymi na okaziciela. Jedna akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Statut Spółki przyznaje szczególne uprawnienia jednemu z akcjonariuszy, tj. Skarbowi Państwa:

- a) „Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Spółce reprezentowanej w tym zakresie zgodnie z art. 373 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych oraz do wiadomości Radzie Nadzorczej i podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa.” – § 23 ust. 5 Statutu Spółki

- b) „1. Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 2.

4. Jednego spośród członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 1 powołuje i odwołuje, w drodze pisemnego oświadczenia podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, przy czym niepowołanie członka Rady Nadzorczej przez ww. podmiot nie powoduje niezgodności składu Rady ze Statutem i Rada jest uprawniona do

wykonywania swoich funkcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów. Niezależnie od powyższego podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa zachowuje prawo do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu.” – § 32 ust. 1 i 2 Statutu Spółki

- c) „Członek Rady Nadzorczej rezygnację składa Zarządowi na piśmie pod adresem siedziby Spółki oraz do wiadomości podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa.” – § 32 ust. 7 Statutu Spółki
- d) „Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad

najbliższego Walnego Zgromadzenia. Uprawnienie to przysługuje również akcjonariuszowi – Skarbowi Państwa dopóki pozostaje on akcjonariuszem Spółki.” – § 43 ust. 4 Statutu Spółki

- e) „Akcjonariusze, w tym Skarb Państwa, o których mowa w ust. 4, mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mogą zostać wprowadzone do porządku obrad.” – § 43 ust. 5 Statutu Spółki.
- f) „2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki:
4) na pisemne żądanie Skarbu Państwa, dopóki pozostaje on akcjonariuszem Spółki.” - § 41 ust. 2 pkt 4.

12.3.6 Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Brak jest ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, które wynikałyby ze Statutu Spółki oraz z innych wewnętrznych regulacji Emitenta. W przypadku ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki wskazać należy, iż wykonanie praw wynikających z posiadanych warrantów subskrypcyjnych może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia objęcia warrantów oraz termin wykonania praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych wynosi 10 lat od podjęcia uchwały emisyjnej z dnia 11 października 2011 roku. Ponadto rozporządzanie warrantami subskrypcyjnymi, w tym ich zbycie oraz obciążenie wymaga zgody Spółki wyrażonej na piśmie. Warranty subskrypcyjne serii A oraz serii B Spółki zostały zaoferowane nieodpłatnie tym

pracownikom spółek Warszawski Holding Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. oraz Dalmor S.A., którym stosownie do przepisów art. 36 Ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników z dnia 30 sierpnia 1996 roku przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia akcji lub udziałów danej spółki. W wyniku realizacji uprawnień warrantów subskrypcyjnych nabywane są akcje serii C PHN.

Łącznie zostało wyemitowanych 4 353 000 sztuk akcji serii C PHN, z czego do chwili obecnej wprowadzonych do obrotu giełdowego zostało 3 529 200 sztuk akcji serii C Spółki.

12.3.7 Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Emitenta wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów. Wniosek w sprawie zmiany Statutu powinien być wnoszony wraz z uzasadnieniem i pisemną opinią Rady Nadzorczej Spółki. Do

kompetencji Rady Nadzorczej należy przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki przygotowywanego przez Zarząd, który następnie zgłasza zmianę Statutu Spółki do sądu rejestrowego.

12.3.8 Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki oraz ich komitetów

Zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i jej komitetów regulują przepisy powszechnie obowiązujące, a także Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu i Regulamin Rady Nadzorczej. Na funkcjonowanie organów zarządczych oraz organów nadzorujących Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wpływ mają również zasady ładu korporacyjnego uchwalone przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Spółką. Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny, działając na podstawie oraz w granicach obowiązujących przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu oraz innych wewnętrznych regulacji obowiązujących w Spółce.

Skład Zarządu PHN S.A. w 2020 roku

Na dzień 1 stycznia 2020 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Marcin Mazurek – Prezes Zarządu

a) Zarząd Spółki

Zarząd jest statutowym organem kolegialnym Spółki prowadzącym jej sprawy, uprawnionym do zarządzania strategicznego oraz nadzorowania zarządzania operacyjnego

- Pan Tomasz Górnicki – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji
- Pan Tomasz Sztonyk – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi
- Pan Jacek Gdański – Członek Zarządu ds. Finansowych.

W dniu 7 lutego 2020 roku, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pana Piotra Przednowek na stanowisko Członka Zarządu ds. Rozwoju, z dniem 2 marca 2020 roku.

W dniu 18 czerwca 2020 roku, Pan Jacek Gdański, pełniący funkcję Członka Zarządu ds. Finansowych, złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji Członka Zarządu.

W dniu 10 sierpnia 2020 roku, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pana Krzysztofa Zgorzelskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych, z dniem 17 sierpnia 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Marcin Mazurek – Prezes Zarządu
- Pan Tomasz Górnicki – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji
- Pan Tomasz Sztonyk – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi
- Pan Krzysztof Zgorzelski – Członek Zarządu ds. Finansowych
- Pan Piotr Przednowek – Członek Zarządu ds. Rozwoju.

Podział kompetencji Członków Zarządu PHN S.A. w 2020 roku

W 2020 roku Prezes Zarządu Pan Marcin Mazurek nadzorował następujące obszary działalności Spółki: prawny, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR, wsparcia organów Spółki, nadzoru właścicielskiego, kadr, obszar administracyjny i IT, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance. Ponadto, w okresie od dnia 24 czerwca 2020 roku do dnia 17 sierpnia 2020 roku, Prezesowi Zarządu podlegał obszar rachunkowości i podatków, finansów oraz kontrolingu, w związku ze złożeniem oświadczenia o rezygnacji z funkcji Członka Zarządu w dniu 18 czerwca 2020 roku przez Członka Zarządu ds. Finansowych. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Tomasz Górnicki nadzorował obszar inwestycji. Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Pan Tomasz Sztonyk nadzorował obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu, a od dnia 1 lutego 2020 roku dodatkowo obszar komercjalizacji. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Jacek Gdański nadzorował obszary rachunkowości i finansów oraz zarządzania aktywami, a od dnia 10 kwietnia 2020 roku obszary: rachunkowości i podatków,

finansów oraz kontrolingu. Członek Zarządu ds. Rozwoju Pan Piotr Przednowek nadzorował od dnia 10 kwietnia 2020 roku obszary: rozwoju oraz zarządzania aktywami. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Krzysztof Zgorzelski nadzorował od dnia 17 sierpnia 2020 roku obszary: rachunkowości i podatków, finansów oraz kontrolingu.

Zasady działania Zarządu PHN S.A.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. W zakresie niewymagającym uchwały Zarządu, poszczególni członkowie Zarządu mogą prowadzić sprawy Spółki samodzielnie, w zakresie określonym w Regulaminie Zarządu. Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących istotnych zdarzeń w działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmuje również sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym Spółki. Rada Nadzorcza może określić szczegółowy zakres sprawozdań, o których mowa powyżej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, do obowiązków Zarządu należy przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu, zaopiniowanego przez Radę Nadzorczą, sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, a także sprawozdania ze stosowania dobrych praktyk, o których mowa w art. 7 ust. 3 ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy. Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej do zaopiniowania sprawozdanie, o którym mowa powyżej.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. Powołanie prokurenta wymaga jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. Tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Do składania oświadczeń oraz podpisywania umów i zaciągania zobowiązań w imieniu spółki uprawnione są ponadto osoby działające na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Zarząd na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

Powołanie i odwołanie Zarządu PHN S.A.

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. może liczyć od jednego do sześciu członków, w tym Prezesa Zarządu oraz, w przypadku Zarządu, do którego powołuje się więcej niż jedną osobę, Wiceprezesa oraz pozostałych członków Zarządu wybieranych na okres wspólnej kadencji przez Radę Nadzorczą. Możliwa jest zmiana liczby członków w trakcie trwania kadencji. Kadencja członków Zarządu wynosi trzy lata.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu Spółki, członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są po przeprowadzeniu przez Radę Nadzorczą postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka Zarządu.

Każdy z Członków Zarządu może być odwołany lub zawieszony przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może zawiesić członka Zarządu z ważnych powodów. Członek Zarządu składa rezygnację na piśmie Spółce, reprezentowanej w tym zakresie zgodnie z art. 373 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych oraz do wiadomości Radzie Nadзорczej i podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji spółki należących do Skarbu Państwa.

Organizacja prac Zarządu PHN S.A.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co do zasady nie rzadziej niż raz na tydzień. Zwołuje je i przewodniczy im Prezes Zarządu lub inny upoważniony przez Prezesa Zarządu członek Zarządu, z inicjatywy własnej lub na wniosek któregokolwiek z Członków Zarządu.

Na posiedzenie Zarządu mogą być zapraszani właściwi dla danej sprawy stanowiącej przedmiot posiedzenia pracownicy Spółki, doradcy oraz eksperci, w tym również niebędący pracownikami Spółki. Zaproszenie może mieć formę pisemną lub ustną. Z każdego posiedzenia Zarządu sporządza się protokół.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów przy podejmowaniu uchwał, rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Każdemu członkowi Zarządu przysługuje jeden głos „za”, „przeciw” bądź „wstrzymujący się” w danej sprawie. Udział w głosowaniu jest obowiązkowy. Głosowanie nad uchwałami jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych oraz na wniosek członka Zarządu.

Kompetencje Zarządu PHN S.A.

Do zakresu działania Zarządu PHN S.A. należy prowadzenie wszystkich spraw Spółki niezastrzeżonych kodeksem spółek handlowych lub Statutem Spółki do kompetencji innych organów Spółki. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, uchwały Zarządu wymagały w szczególności: ustalenie Regulaminu Zarządu, ustalenie Regulaminu Organizacyjnego, tworzenie i likwidacja oddziałów, powołanie prokurenta, zaciąganie kredytów i pożyczek, przyjęcie rocznych planów rzeczowo-finansowych oraz strategicznych planów wieloletnich, nabywanie (obejmowanie) lub rozporządzanie przez Spółkę składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości: o wartości przekraczającej 300.000,00 zł, obciążanie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości ograniczonym prawem rzeczowym na kwotę (sumę zabezpieczenia) przekraczającą 300.000,00 zł, zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione umów lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań - o wartości przekraczającej 300.000,00 zł, sprawy, o których rozpatrzenie Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej lub do Walnego Zgromadzenia, ustalenie sposobu wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje, wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje lub udziały, wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. Opracowywanie planów, o których mowa powyżej i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia jest obowiązkiem Zarządu. Uchwała Zarządu może być podjęta również w każdej innej sprawie wniesionej pod obrady Zarządu we właściwym trybie, określonym w Regulaminie Zarządu. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki „Zarząd dokona czynności (w granicach dozwolonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa) zmierzających do wprowadzenia w statucie i umowach Spółek Zależnych postanowień określających: 1) wymogi dla kandydatów na członków organów nadzorczych, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 3 i 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, a w przypadku niespełnienia wymogów określonych w Statucie, właściwy organ zobowiązany jest do niezwłocznego podjęcia działań mających na celu odwołanie członka Rady Nadzorczej, przy czym obowiązku tego nie stosuje się do członka Rady Nadzorczej wskazanego przez podmiot inny niż podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, 2) wymogi dla kandydatów na członków organu zarządzającego, o których mowa w § 23 ust. 3 oraz, w przypadku gdy członkowie organu zarządzającego powoływani są przez organ nadzorczy, konieczność powołania członków organu zarządzającego po przeprowadzeniu przez organ nadzorczy postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na

członka organu zarządzającego, 3) wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1 – 4, 6 i 6a, z uwzględnieniem ust. 5 Ustawy

o zarządzaniu mieniem państwowym, oraz wymogi odpowiadające wymogom określonym w § 29”.

b) Rada Nadzorcza Spółki

Podstawę działania Rady Nadzorczej stanowią przepisy prawa, w szczególności dotyczące funkcjonowania publicznych spółek prawa handlowego, postanowienia Statutu, uchwały Walnego

Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, Regulamin oraz zasady ładu korporacyjnego, w tym w szczególności „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. na dzień 1 stycznia 2020 roku

Imię i Nazwisko	Funkcja
Izabela Felczak-Poturnicka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Grażyna Ciurzyńska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Kinga Śluzek	Sekretarz Rady Nadzorczej
Wenanty Plichta	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Przywora	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Puchalski	Członek Rady Nadzorczej
Artur Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Wal	Członek Rady Nadzorczej

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

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej na nową kadencję następujących Członków: Panią Izabelę Felczak- Poturnicką, Panią Grażynę Ciurzyńską, Panią Kingę Śluzek, Pana Bogusława Przyworę, Pana Łukasza Puchalskiego, Pana Artura Szostaka oraz Pana Przemysława Stępak.

23 lipca 2020 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Paweł Majewski został powołany do składu Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku

Imię i Nazwisko	Funkcja
Izabela Felczak-Poturnicka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Grażyna Ciurzyńska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Kinga Śluzek	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Majewski	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Przywora	Członek Rady Nadzorczej
Łukasz Puchalski	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Stępak	Członek Rady Nadzorczej
Artur Szostak	Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Turkowski	Członek Rady Nadzorczej

31 lipca 2020 r. Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Akcjonariusza – Skarbu Państwa, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Paweł Majewski został odwołany z dniem 4 sierpnia 2020 r. ze składu Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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

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

Powołanie i odwołanie Rady Nadzorczej PHN S.A.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków, którzy są powoływani przez Walne Zgromadzenie na wspólną, trzyletnią kadencję. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z § 32 ust. 2 Statutu, podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, jest uprawniony do powoływania i odwoływania, w drodze pisemnego oświadczenia, jednego członka Rady Nadzorczej, przy czym niepowołanie członka Rady Nadzorczej przez ww. podmiot nie powoduje niezgodności składu Rady ze Statutem i Rada Nadzorcza jest uprawniona do wykonywania swoich funkcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów. Niezależnie od powyższego uprawnienia podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, zachowuje także prawo do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu. Wyżej określone uprawnienia Skarbu Państwa weszły w życie z chwilą dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym

Organizacja prac Rady Nadzorczej PHN S.A.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na dwa miesiące. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich jej członków, co najmniej siedem dni przed proponowanym terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Z ważnych powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej może skrócić ten termin do dwóch dni, określając sposób przekazania zawiadomienia. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, z wyjątkiem wyborów Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach członków Zarządu. Podjęcie uchwały w tym trybie wymaga uzasadnienia oraz uprzedniego przedstawienia projektu uchwały wszystkim członkom Rady Nadzorczej. Podjęte

posiedzeniu wybierają ze swego grona Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady.

Zgodnie z § 32 ust. 4 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie) wchodzi mniej członków Rady Nadzorczej niż liczba ustalona przez Walne Zgromadzenie, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów.

Podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, jako kandydata na członka Rady Nadzorczej wskazuje osobę, która spełnia wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 3 i 5 Ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym, a w przypadku niespełnienia wymogów określonych w Statucie, właściwy organ zobowiązany jest to niezwłocznie podjęcia działań mających na celu odwołanie członka Rady Nadzorczej, przy czym obowiązku tego nie stosuje się do członka Rady Nadzorczej wskazanego przez podmiot inny niż podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa.

W skład Rady Nadzorczej powinny wchodzić co najmniej dwie osoby powoływane przez Walne Zgromadzenie spośród osób spełniających kryteria niezależności określone w § 39 Statutu.

w tym trybie uchwały zostają przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej z podaniem wyniku głosowania.

Kompetencje Rady Nadzorczej PHN S.A.

Zasady działania Rady Nadzorczej poza przepisami powszechnie obowiązującymi – regulowane są przez Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy: ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym (dotyczy to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz sprawozdania z działalności Grupy), ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa powyżej, wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, określanie zakresu i terminów przedkładania przez Zarząd rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy oraz strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie strategicznych planów wieloletnich Spółki i Grupy, zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółki i Grupy, uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej, przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki, zatwierdzanie Regulaminu Zarządu, zatwierdzanie Regulaminu Organizacyjnego, wyrażanie

opinii w sprawie sprawozdania Zarządu, o którym mowa w § 17 ust. 4 Statutu.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na: rozporządzenie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza: wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego lub 2.000.000 zł, przy czym w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza: wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego lub 20.000.000 zł, przy czym w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów; oddanie do korzystania w przypadku: umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego do odpłatnego korzystania innym podmiotom – przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się wartość świadczeń za: rok - jeżeli oddanie składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; umów użyczenia i innych nieodpłatnych umów o oddanie składnika majątkowego do korzystania innym podmiotom - przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się równowartość świadczeń, jakie przysługiwałyby w razie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, za: rok - jeżeli oddanie składnika majątkowego nastąpiło na podstawie umów zawieranych na czas nieoznaczony, cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony; nabycie składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, o wartości przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub 5% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; objęcie lub nabycie akcji innej spółki o wartości przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub 10% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zbycie akcji innej spółki o wartości rynkowej przekraczającej: 2.000.000 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy 10.000.000 zł lub wartości 10% sumy aktywów

w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zawarcie lub zmianę umowy na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego za świadczone usługi łącznie w tej umowie lub innych umowach zawieranych z tym samym podmiotem przekracza 500.000,00 zł netto w stosunku rocznym lub w przypadku gdy maksymalna wartość wynagrodzenia nie jest przewidziana; zawarcie umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; zawarcie umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50.000,00 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego; wystawianie weksli, udzielanie przez Spółkę poręczeń i gwarancji; emisję przez Spółkę obligacji, innych niż wskazane w § 48 ust. 3 pkt 5, w przypadku gdy w warunkach emisji obligacji imiennych nie wprowadzono ograniczenia ich zbywania do spółek z Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę umów pożyczek i kredytu, w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest z podmiotem spoza Grupy, a jej wartość jest równa lub przekracza 2.000.000 zł; zawieranie przez Spółkę innych, niż wyżej wymienione, czynności prawnych lub zaciąganie innych, niż wyżej wymienione zobowiązań – o wartości równej lub przekraczającej 2.000.000,00 zł, a w przypadku gdy czynność prawna dokonywana jest ze spółką z Grupy, gdy jej wartość jest równa lub przekracza 10.000.000,00 zł; wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; realizację inwestycji o wartości równej lub przekraczającej 20.000.000,00 zł.

Ponadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności: powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4,; zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, z ważnych powodów, co nie narusza postanowień § 48 ust. 2 pkt 4,; ustalanie wysokości wynagrodzenia każdego członka Zarządu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia dotyczącą ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu; wyrażanie zgody na tworzenie oddziałów Spółki za granicą; wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie stanowisk w organach innych spółek oraz pobierania z tego tytułu wynagrodzenia, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów Ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń, zgodnie z którymi członkowie Zarządu Spółki zajmujący stanowiska w organach Spółek Zależnych nie mogą pobierać z tego tytułu wynagrodzenia; zatwierdzanie, przyjętych przez Zarząd, Zasad wynagradzania członków organów Spółek Zależnych, o których mowa w § 24 ust. 3.

Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu i pracowników Spółki przedstawienia informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki, spółek z Grupy oraz ich działalności, które

uzna za niezbędne oraz do badania majątku Spółki i spółek z Grupy.

a. Komitet Audytu Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, powinna spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach. Rada Nadzorcza, która liczy pięciu członków, może wykonywać zadania komitetu audytu. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów określa Regulamin Rady Nadzorczej.

W roku 2017 Rada Nadzorcza powołała Komitet Strategii i Inwestycji oraz Komitet Wynagrodzeń i Nominacji.

Na dzień 1 stycznia 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Izabela Felczak-Poturnicka, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Wenanty Plichta i Pan Jerzy Wal.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Izabela Felczak-Poturnicka, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Łukasz Puchalski oraz Pan Przemysław Stępak.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska i Pan Łukasz Puchalski. Wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, wynikające z posiadanego wykształcenia lub nabytego doświadczenia posiadają następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Bogusław Przywora, Pani Izabela Felczak – Poturnicka, Pani Grażyna Ciurzyńska i Pan Przemysław Stępak.

Zgodnie z postanowieniami 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 zadań określonych powyżej, 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; bada systemy kontroli wewnętrznej w celu zapewnienia zgodności z przepisami prawa i wewnętrznymi regulacjami; bada systemy audytu wewnętrznego oraz pracę komórki organizacyjnej zajmującej się audytem wewnętrznym; 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 powiązanym 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; przekazuje Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swej działalności w danym roku obrotowym w terminie umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznej ocenie sytuacji Spółki.

W roku 2020 odbyło się trzynaście posiedzeń Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

Główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem

W procesie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego oraz w procesie świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Spółki, Komitet Audytu Rady Nadzorczej kieruje się dbałością o przestrzeganie polskich i unijnych regulacji prawnych oraz wytycznych i wyjaśnień właściwych organów nadzoru obowiązujących JZP, mających na celu:

- 1) eliminację ryzyka naruszenia niezależności i uchybienia zasadzie sceptycyzmu zawodowego ze strony firmy audytorskiej lub biegłego rewidenta;
- 2) poprawę jakości badań ustawowych poprzez podwyższenie standardów raportowania z badania;
- 3) zwiększenie kompetencji Komitetu Audytu, jako ciała odgrywającego istotną rolę dla zapewnienia wysokiej jakości badań ustawowych.

b. Komitet Strategii i Inwestycji

Na dzień 1 stycznia 2020 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Izabela Felczak – Poturnicka – Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Wenant Plichta, Pan Bogusław Przywora, Pan Łukasz Puchalski i Pan Artur Szostak.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Komitetu Strategii i Inwestycji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Grażyna Ciurzyńska – Przewodnicząca Komitetu, Pani Izabela Felczak – Poturnicka, Pan Paweł Majewski, Pan Bogusław Przywora, Pan Łukasz Puchalski, Pan Przemysław Stępek i Pan Artur Szostak.

Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach UE, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 5 (pięciu) lat. Powyższe postanowienie stosuje się do badań sprawozdań finansowych Spółki sporządzonych za lata obrotowe rozpoczynające się po 31.12.2017 roku. Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe nie świadczyła innych usług niebędących badaniem. W dniu 26 marca 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019-2020 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2021. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej kryteria określone w przyjętej przez Spółkę polityce wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania.

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

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

W ramach wykonywania zadań określonych powyżej Komitet Strategii i Inwestycji: przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie zatwierdzenia strategii Spółki i Grupy

Kapitałowej Spółki i jej aktualizacji; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie 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; przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendacje w sprawie planowanych transakcji zakupu lub sprzedaży udziałów/akcji w spółkach spoza Grupy Kapitałowej Spółki; przekazuje Radzie Nadzorczej sprawozdanie ze swej działalności w danym roku obrotowym w terminie umożliwiającym Radzie Nadzorczej uwzględnienie treści tego sprawozdania w rocznej ocenie sytuacji Spółki.

c. Komitet Wynagrodzeń i Nominacji

Na dzień 1 stycznia 2020 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu, Pan Bogusław Przywora, Pan Artur Szostak i Pan Jerzy Wal.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji był następujący: Pani Kinga Śluzek - Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Paweł Majewski, Pan Bogusław Przywora, Pan Przemysław Stępak i Pan Artur Szostak.

Komitet ma charakter doradczy i opiniodawczy wobec Rady Nadzorczej i jest powoływany 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 ich zatwierdzenia albo przyjęcia innej propozycji.

12.3.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

Walne Zgromadzenie działa zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia określającym w szczególności zasady działania Walnego Zgromadzenia, prowadzenia obrad, podejmowania uchwał. Powyższe dokumenty dostępne są korporacyjnej stronie internetowej Spółki www.phnsa.pl.

Zwołanie i odwołanie Walnego Zgromadzenia PHN S.A.

Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki w Warszawie lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie umieszczane na korporacyjnej stronie internetowej Spółki oraz

poprzez przekazanie raportu bieżącego do publicznej wiadomości. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje corocznie Zarząd. Powinno ono odbyć się w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki: z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, na pisemne żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy na zasadach określonych we właściwych przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, na pisemne żądanie Skarbu Państwa, dopóki pozostaje on

akcjonariuszem Spółki. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może być odwołane, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek, możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, zapewniając przy tym jak najmniejsze ujemne skutki dla Akcjonariuszy. Zmiana terminu odbycia Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie, co jego odwołanie, choćby proponowany porządek obrad nie ulegał zmianie.

Kompetencje Walnego Zgromadzenia PHN S.A.

Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jest: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania skonsolidowanego Grupy za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania z działalności Grupy, udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania obowiązków, podział zysku lub pokrycie straty, przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej, ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu, ustalanie zasad kształtowania i wysokości wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, zawieszanie członków Zarządu w czynnościach i ich odwoływanie, co nie narusza postanowień § 28 ust. 3 pkt 1 i 2. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy dotyczące majątku Spółki: zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób; zawarcie przez spółkę zależną od Spółki umowy wymienionej powyżej z członkiem Zarządu, prokurentem lub likwidatorem Spółki; podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki; emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; nabycie akcji własnych w sytuacji określonej w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych; przymusowy wykup akcji stosownie do postanowień art. 418 Kodeksu Spółek Handlowych; tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; użycie kapitału zapasowego; postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;

połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki; umorzenie akcji; zmiana Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki; rozwiązanie i likwidacja Spółki; utworzenie spółki europejskiej, przekształcenie w taką spółkę lub przystąpienie do niej.

Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu PHN S.A.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu spółek handlowych prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (Record Date – Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Jedna akcja daje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie, informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim przypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce ze Spółką powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek taki należy złożyć

w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącej informacji udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądania wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć do Zarządu. Wydanie odpisów wniosków powinno nastąpić nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem.

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów, akcjonariuszowi Spółki, który głosował

przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, akcjonariuszowi Spółki bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz akcjonariuszom Spółki, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Zmiana praw posiadaczy akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy. Zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności: oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie oraz przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę.

13. Społeczna odpowiedzialność biznesu

W grudniu 2020 roku Grupa Kapitałowa PHN przyjęła aktualizację Strategii Społecznej Odpowiedzialności Biznesu uwzględniającej interesy społeczne oraz przyczynienie się Spółki do ochrony środowiska. Strategia CSR na kolejne lata zakłada zintensyfikowanie działań Spółki zmierzających do realizacji zasad zrównoważonego budownictwa dla nowopowstających nieruchomości, jak również dbałości o środowisko naturalne w istniejących już nieruchomościach. Z uwagi na dywersyfikację działalności Spółki, jak również zwiększenie ilości nowych inwestycji, większy nacisk został położony na interesy społeczne różnych grup i interesariuszy. PHN stara się aktywizować

społeczności lokalne, prowadzi dialog społeczny z podmiotami lokalnymi i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób znajdujących się wokół realizowanych inwestycji. Spółka wzmacnia swój wizerunek jako instytucji odpowiedzialnej społecznie, dbającej o kompleksowy zrównoważony rozwój obszaru, na którym działa. Aktualizacja Strategii CSR przyczynia się do stworzenia podstawy intensyfikacji działań ekologicznych, społecznych, kulturalnych czy historycznych. Strategia została stworzona tak, aby wspierać i uzupełniać cele Strategii Grupy Kapitałowej PHN na lata 2017-2023. CSR (z ang. CSR – Corporate Social Responsibility) – społeczna odpowiedzialność biznesu jest

koncepcją zrównoważonego biznesu, zgodnie z którą przedsiębiorstwa w procesie zarządzania uwzględniają nie tylko

13.1 Cel działania oraz wartości

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 to nie PR firmy, ale także dalekowzroczne myślenie o przyszłości.

W ramach prac nad aktualizacją Strategii CSR Grupy Kapitałowej PHN wyznaczono trzy główne cele:

1. Budowanie pozytywnego wizerunku firmy jako wiarygodnego, solidnego i zaufanego partnera w biznesie
2. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju firmy (realizowanego w perspektywie długoterminowej)
3. Podniesienie kompetencji pracowników PHN

13.2 Narzędzia realizacji strategii CSR

a) Ekologiczne

1. Certyfikaty ekologiczne dla nowobudowanych inwestycji
2. Wdrażanie zasad zrównoważonego budownictwa dla nowobudowanych inwestycji
3. Dbłość o środowisko naturalne w istniejących nieruchomościach, w tym w siedzibie PHN

b) Historyczno-patriotyczne

1. Obchody Wybuchu Powstania Warszawskiego
2. Obchody ważnych wydarzeń historycznych

c) Społeczne

1. Akcje społeczne
2. Wsparcie finansowe lub materialne instytucji.
3. Wydarzenia charytatywne
4. Integracja społeczna

13.3 Etyka w działaniu

Polski Holding Nieruchomości S.A., jako odpowiedzialna społecznie spółka, w działaniach biznesowych i społecznych kieruje się nadrzędną zasadą poszanowania prawa i poczucia odpowiedzialności za wpływ, jaki wywiera na otoczenie. W Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. punktem odniesienia w zakresie spraw związanych z etyką są przyjęte wartości korporacyjne, a celem szeregu podejmowanych działań jest to, aby wszyscy pracownicy Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. byli świadomi obowiązujących procedur i pożądanego postaw w sprawach etycznych oraz zagadnień związanych z ładem korporacyjnym. Jednym z kluczowych celów działań jest udoskonalenie sposobu zarządzania poprzez dbłość o etykę postępowania i transparentność procesów biznesowych oraz doskonalenie kultury organizacyjnej poprzez oparcie jej na

aspekty ekonomiczne, ale podejmują również działania w interesie społecznym i ekologicznym.

Do najważniejszych wartości 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. Rozwojowi podlega także organizacja wewnętrzna.

d) Kulturalne

1. Współpraca z ośrodkami kultury
2. Nawiązanie współpracy z Akademią Sztuk Pięknych w Warszawie
3. Noc wieżowców

e) Charytatywne

1. Wspieranie lokalnych potrzeb społeczeństwa w miejscach prowadzonych inwestycji

f) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej

g) Fundator Fundacji „Hotele dla Medyków”

silnym i spójnym systemie wartości. Ponadto wszystkie działania informacyjne, reklamowe oraz marketingowe Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. prowadzone są zgodnie z zasadami przejrzystości i otwartości informacyjnej z zachowaniem zasad ochrony informacji poufnych oraz stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa.

Spółka wdrożyła w 2017 roku regulację wewnętrzną pt. 'Kodeks etyki w biznesie Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.'. Obejmuje on m.in. określenie kryteriów i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, jak również sposobu reagowania na sytuację realnego lub potencjalnego konfliktu interesów. Emitent w przyszłości podda ewaluacji wdrożony

Kodeks oraz funkcjonującą praktykę w tym zakresie i rozważy możliwość rozszerzenia zakresu regulacji.

13.4 Działalność na rzecz społeczeństwa

Polski Holding Nieruchomości S.A. 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 PHN S.A. wyróżniała się na tle otoczenia i przyczyniała się do powstawania nowoczesnej i funkcjonalnej przestrzeni

miejskiej. W 2020 roku kontynuowana była akcja uczczenia rocznicy wybuchu Powstania Warszawskiego a na jednej z nieruchomości należącej do portfela PHN wyświetlono prezentację multimedialną z okazji 100. rocznicy Bitwy Warszawskiej.

Prezentacja multimedialna z okazji 100. Rocznicy Bitwy Warszawskiej

W 100. Rocznicę Bitwy Warszawskiej na fasadzie kamienicy przy ul. Wierzbowej 9/11 należącej do Polskiego Holdingu Nieruchomości pokazane zostało przedstawienie multimedialne obrazujące kluczowe wydarzenia z sierpnia 1920 r. Przez kolejne trzy dni na fasadzie wyświetlany był przebieg bitwy, jego decydujące momenty, jak również został pokazany wysiłek polskiego społeczeństwa w obliczu zagrożenia bolszewickiego w 1920 r.

Uczczenie 76. Rocznicy Powstania Warszawskiego

Znak Polski Walczącej - symbol w kształcie kotwicy, po raz kolejny o zmroku 1. sierpnia pojawił na budynku INTRACO należącym do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości przy ul. Stawki 2. Światła zapalone w 72 oknach, na 8 kondygnacjach pomiędzy 30 a 37 piętrem wieżowca, utworzyły symbol Podziemnego Państwa. Ten symboliczny gest w postaci zapalonych świateł układających się w znak kotwicy Polski Walczącej to swoisty hołd dla walczących i poległych. Historia firm tworzących Grupę Kapitałową PHN od ponad 50 lat związana jest z Warszawą i wraz z Warszawiakami PHN czci historię bohaterskiej stolicy.

PHN fundatorem akcji Hotele dla Medyków

W 2020 r. PHN został fundatorem fundacji „Hotele dla medyków”. Na rzecz tego działania został przekazany 1 mln zł. Środki fundacji są wykorzystywane np. na finansowanie noclegów dla kadry medycznej czy zakup aparatury medycznej wykorzystywanej przy leczeniu pacjentów hospitalizowanych z powodu zakażenia koronawirusem.

Wsparcie finansowe na rzecz Przychodni Lekarskiej dla Kombatantów w Warszawie

W 2020 r. PHN udzielił wsparcia finansowego na rzecz Przychodni Lekarskiej dla Kombatantów w Warszawie w wysokości 10 tys. zł. na zakup sprzętu medycznego tj. stołu chirurgicznego, lampy laryngologicznej, szafy lekarskiej czy stolika zabiegowego. Dodatkowo na rzecz Przychodni przekazano 3000 jednorazowych maseczek ochronnych.

13.5 Wpływ na środowisko

Certyfikat BREEAM to międzynarodowy certyfikat środowiskowy budynku stosowany w 77 krajach. Obiekt jest poddawany ocenie punktowej w dziewięciu kategoriach: zarządzanie, zdrowie i samopoczucie, energia, transport, woda, odpady, materiały, wykorzystanie terenu i ekologia, zanieczyszczenia.

Budynek A kompleksu biurowo-handlowego SKYSAWA we wrześniu 2019 r. otrzymał certyfikat BREEAM Interim na poziomie Outstanding (najwyższy poziom certyfikatu). Jest pierwszym budynkiem w Polsce, któremu przyznano certyfikat na tym poziomie w systemie BREEAM 2016. Obiekty starające się o certyfikat poddawane są ocenie w 10 kategoriach m.in. zarządzanie, energia, transport, woda, materiały. W trzech z dziesięciu kategorii SKYSAWA otrzymała maksymalną liczbę punktów tj. za lokalizację i transport, oszczędność wody oraz

zarządzanie procesem realizacji. W najbliższym czasie certyfikacji podda się także budynek B SKYSAWA, przy czym zakładane jest także otrzymanie najwyższego poziomu certyfikatu. Po wybudowaniu kompleksu budynki będą ubiegały się o bezterminowe certyfikaty Final. Z informacji otrzymanych od asesatorów BREEAM można założyć, że SKYSAWA powinna otrzymać certyfikat BREEM na poziomie outstanding także na etapie Final. Projekt architektoniczny i ekologiczne rozwiązania stosowane w budynku A SKYSAWA zostały zauważone międzynarodową instytucję certyfikującą Building Research Establishment (BRE) Global, która nominowała obiekt do prestiżowej nagrody BREEAM Awards 2020 w kategorii „Commercial Projects – Design Stage Award”. SKYSAWA znalazła się wśród pięciu europejskich inwestycji komercyjnych: 21 Moorfields w Londynie, Louwman Rotterdam Zuid w

Rotterdamie, Project Mint (Triton Square) w Londynie, Quatour – Building C w Brukseli. Celem konkursu jest wyłonienie inwestycji wyznaczającej nowe standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa. Nagroda została przyznana Project Mint (Triton Square), nie mniej jednak samo znalezienie się SKYSAWA w tak prestiżowym gronie było ogromnym wyróżnieniem oraz potwierdzeniem przyjętej strategii proekologicznej PHN.

Certyfikat LEED jest uznanym na arenie międzynarodowej systemem certyfikacji ekologicznej budynków. Zapewnia właścicielom i zarządom budynków narzędzia służące identyfikacji i wdrożeniu praktycznych i mierzalnych rozwiązań w zakresie proekologicznego projektowania budynków, ich

budowy, użytkowania i konserwacji. Druga faza kompleksu biurowego Alchemia, położona w centralnej lokalizacji w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 409, otrzymała certyfikat na poziomie PLATINUM w systemie LEED. Jest to najbardziej ponadczasowa pod względem architektury i wielofunkcyjności nieruchomość klasy A, która została nagrodzona również w konkursie Eurobuild Awards tytułem najlepszego biurowca roku 2015 w Polsce.

Nowoprojektowane inwestycje komercyjne Grupy Kapitałowej PHN zakładają uzyskanie certyfikacji BREEAM na najwyższych poziomach – INTRACO Prime otrzymał certyfikat na etapie Interim na poziomie Very good, Na etapie Final inwestycja powinna podwyższyć poziom certyfikatu do poziomu Excellent.

14. Pozostałe informacje

14.1 Umowy kredytów i pożyczek

W 2020 roku spółki z Grupy zawarły umowy kredytowe, których szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

14.2 Emisja papierów wartościowych

W roku 2020 Spółka dokonała emisji papierów wartościowych, które były objęte przez jednostki spoza Grupy Kapitałowej.

Szczegóły zostały przedstawione w nocie 19 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

14.3 Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje

W roku 2020 spółki z Grupy udzieliły poręczeń i gwarancji, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W roku 2020 w normalnym toku

swojej działalności Grupa otrzymała gwarancje od swoich najemców i wykonawców usług.

14.4 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w stosunku do spółek z Grupy nie toczyły się żadne istotne postępowania przed sądem, organem

właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

14.5 Umowa z firmą audytorską

Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz okres porównywalny zakończony 31 grudnia 2019 roku przeprowadziła firma audytorska pod nazwą PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Umowa na badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz po potwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. została zawarta dnia 26 lipca 2019 roku. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 27 jednostkowego sprawozdania finansowego.

15. Oświadczenia Zarządu

15.1 W sprawie rzetelności sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze jednostkowe

sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami (polityką)

rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

15.2 W sprawie firmy audytorskiej

Firmą audytorską do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. za rok 2020 jest PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych

i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019-2020 z przedłużeniem okresu objętego badaniem o rok 2021.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej zostało opisane w nocie 27 sprawozdania finansowego PHN.

15.3 W sprawie formatu raportowania

W oparciu o art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 25 lutego 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 poz. 680), Zarząd Spółki postanowił o niestosowaniu jednolitego elektronicznego formatu raportowania w rozumieniu rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Dz.Urz. UE L

143 z 29.05.2019, str. 1, z późn. zm.) do sporządzenia raportów rocznych oraz skonsolidowanych raportów rocznych, zawierających odpowiednio sprawozdania finansowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2020 r. i sporządzeniu wyżej wymienionych raportów wg dotychczasowych zasad.

Niniejszy raport roczny został autoryzowany przez Zarząd Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

Tomasz Górnicki
Wiceprezes – Członek Zarządu ds.
Inwestycji

Marcin Mazurek
Prezes Zarządu

Krzysztof Zgorzelski
Członek Zarządu ds.
Finansowych

Piotr Przednowek
Członek Zarządu ds. Rozwoju

Tomasz Sztonyk
Członek Zarządu ds. Zarządzania
Aktywami Nieruchomościowymi

Polski Holding Nieruchomości S.A.

00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12

tel. +48 22 850 91 00, fax. +48 22 850 91 01

www.phnsa.pl

NIP 525-250-49-78, KRS 0000383595, REGON 142900541