

Uzasadnienie do określenia zasad wynagrodzenia
Członków Zarządu Xcity Investment sp. z o.o.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 09 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202) (dalej: „Ustawa”) uchwała w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego może przewidywać inną wysokość części stałej niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy, jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa, w szczególności jeżeli spółka realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych,

Spółka Xcity Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Xcity, Spółka) została utworzona we wrześniu 2014 r. i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego pod numerem KRS: 0000526237, w dniu 7 października 2014 r.

Kapitał zakładowy Xcity Investment wynosi 2 210 050,00 złotych i dzieli się na 44 201 udziałów, o wartości nominalnej 50 zł każdy. PKP S.A. jest podmiotem dominującym, udział PKP S.A w kapitale zakładowym Spółki wynosi 99,9977 %.

Podstawowym przedmiotem działalności Xcity jest zarządzanie nieruchomościami i realizacja projektów budowlanych.

Spółka została utworzona w celu zoptymalizowania dotychczasowej struktury spółek celowych SPV, zależnych od PKP S.A., uczestniczących w realizacji komercyjnych projektów inwestycyjnych na nieruchomościach PKP.

Głównym zadaniem Xcity jest realizowanie celów PKP S.A. w zakresie restrukturyzacji i zagospodarowania majątku zbędnego dla PKP S.A. i spółek Grupy PKP, poprzez przygotowywanie i realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w celu zagospodarowania nieruchomości PKP S.A., w modelu deweloperskim.

Projekty inwestycyjne prowadzone są we współpracy z wybranym, w drodze rokowań, inwestorem zewnętrznym, w ramach realizacji zawartych umów inwestycyjnych. Realizacja takich przedsięwzięć przyczynia się do ewaluacji wartości nieruchomości kolejowych, a także umożliwia uzyskanie wyższej stopy zwrotu z nieruchomości dzięki, partycypacji w zysku osiągniętym po zrealizowaniu inwestycji na takiej nieruchomości kolejowej.

Szacunkowe budżety przedsięwzięć inwestycyjnych, w których uczestniczyć będzie Spółka, w przypadku wniesienia aportem nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania, zgodnie z zawartymi już czterema umowami inwestycyjnymi dotyczącymi nieruchomości w Warszawie, Gdyni, Koninie, Mińsku Mazowieckim, znacząco przewyższą wartość nieruchomości wniesionych na pokrycie kapitału zakładowego (po uprzednim urealnieniu ich wartości rynkowej). Ponadto, rozpoczęto postępowania w celu wyboru potencjalnego inwestora do współpracy dla zagospodarowania dwóch kolejnych nieruchomości w Warszawie, które powinny zakończyć się w I połowie 2017 r. Natomiast w projekcie Warszawa Zachodnia, gdzie na ukończeniu jest etap II inwestycji, najbliższym wyzwaniem staje się przygotowanie do ewentualnego wyjścia z inwestycji w związku z zakończeniem etapu I tej inwestycji.

Przedsięwzięcia inwestycyjne, z reguły są realizowane w dłuższym horyzoncie czasowym, dotychczas średni czas od zawarcia Umowy inwestycyjnej do tzw. Wyjścia z Inwestycji wynosił ok. 4-6 lat. W zależności od skali danego projektu, w szczególności w przypadku zagospodarowania dużych obszarów, koniecznym i celowym jest etapowanie realizowania inwestycji, co powoduje, że horyzont czasowy może być wydłużony nawet do ok. 10 lat.

Wpływ na wydłużenie lub skrócenie czasu życia danego projektu inwestycyjnego ma koniunktura zarówno na rynku nieruchomościowym krajowym, jak i globalnym, ale także ogólna sytuacja ekonomiczno-finansowa wpływająca na możliwości oraz koszty pozyskania finansowania inwestycji.