

Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej
Polski Holding Nieruchomości za 2024 rok



Spis treści

A.	Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN	5
1.	Podstawowe informacje o Grupie PHN	5
1.1	O Grupie PHN	5
1.2	Model biznesowy	5
1.3	Grupa PHN w liczbach	6
1.4	Zarząd PHN	7
1.5	Rada Nadzorcza PHN	8
2.	Otoczenie rynkowe	9
2.1	Prognozy makroekonomiczne na 2025	10
2.2	Rynek inwestycyjny	11
2.3	Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości	11
3.	Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN	15
3.1	Portfel nieruchomości Grupy PHN	15
3.2	Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN	17
3.3	Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia	17
3.4	Wynik z najmu	18
3.5	Akwizycje i dezinwestycje	18
4.	Działalność Grupy PHN	18
4.1	Najem	18
4.2	Działalność deweloperska	19
4.3	Działalność budowlana	19
4.4	Działalność pozostała	19
4.5	Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców	19
5.	Działalność operacyjna i inwestycyjna	21
5.1	Biurowe projekty inwestycyjne	21
5.2	Mieszkaniowe projekty inwestycyjne	22
5.3	Magazynowe projekty inwestycyjne	24
6.	Strategia i plany rozwojowe Grupy PHN	25
6.1	Strategia Grupy PHN na lata 2025-2030	25
6.2	Kluczowe wyzwania dla Grupy PHN	25
6.3	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	25
7.	Najważniejsze wydarzenia w 2024 roku	26
8.	Sytuacja finansowa Grupy PHN	27
8.1	Wyniki finansowe Grupy PHN	27
8.2	Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę	27
8.3	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	28
8.4	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	29
8.5	Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	30
8.6	Wskaźniki finansowe Grupy	30
8.7	Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)	31
8.8	Segmentowa analiza wyników	31
8.8	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz	33
9.	Organizacja Grupy PHN	34
9.1	Struktura Grupy PHN	34
9.2	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy PHN z innymi podmiotami	36
9.3	Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe	36
9.4	Zmiany w zasadach zarządzania Grupą PHN	36
9.5	Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących	36
10.	Istotne czynniki ryzyka	38

10.1	Ryzyka prawne	38
10.2	Ryzyka rynkowe	40
10.3	Ryzyka płynności i kredytowe	41
10.4	Ryzyka branżowe	41
10.5	Pozostałe ryzyka	44
11.	PHN na rynku kapitałowym	47
11.1	Notowania	47
11.2	Relacje inwestorskie	49
11.3	Rekomendacje analityków	49
11.4	Polityka dywidendowa	49
12.	Ład korporacyjny	50
12.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	50
12.2	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	56
12.3	Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	57
12.4	Program akcji pracowniczych	57
12.5	Nabycie akcji własnych	57
12.6	Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia	57
12.7	Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	58
12.8	Zasady zmiany Statutu Spółki	58
12.9	Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i ich komitetów	59
12.10	Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	68
13.	Spółeczna odpowiedzialność biznesu	70
13.1	Cel działania oraz wartości	70
13.2	Narzędzia realizacji strategii CSR	71
13.3	Etyka w działaniu	71
13.4	Działalność na rzecz społeczeństwa	72
13.5	Wpływ na środowisko	72
14.	Pozostałe informacje	72
14.1	Umowy kredytów i pożyczek	72
14.2	Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje	72
14.3	Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne	73
14.4	Umowa z firmą audytorską	73
B.	Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN	74
1.	Informacje ogólne	74
1.1	Podstawy sporządzenia raportu	74
1.2	Ład korporacyjny	75
1.3	Zarządzanie zrównoważonym rozwojem	76
1.4	Model biznesowy	78
1.5	Łańcuch wartości	85
1.6	Istotne wpływy, ryzyka i szanse	86
2.	Kwestie środowiskowe	95
2.1	Zmiana klimatu	95
2.2	Zanieczyszczenia	104
2.3	Woda i zasoby morskie	105
2.4	Bioróżnorodność i ekosystemy	108
2.5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	111
3.	Ujawnienia taksonomiczne	117
4.	Kwestie społeczne	125
4.1	Pracownicy Grupy PHN	125
4.2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	137
4.3	Konsumenci i użytkownicy końcowi	140

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

5.	Kwestie ładu korporacyjnego.....	145
5.1	Postępowanie w biznesie	145
6.	Załączniki.....	149
C.	Oświadczenia Zarządu	160
1.	W sprawie rzetelności sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	160
2.	W sprawie firmy audytorskiej.....	160

A. Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN

1. Podstawowe informacje o Grupie PHN

1.1 O Grupie PHN

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN” lub „Spółka”) jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje około 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,4 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ponad 600 ha gruntów, które stanowią potencjał pod realizację nowych projektów w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Działalność PHN skoncentrowana jest przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Bydgoszczy i Łężyca. Od 13 lutego 2013 roku akcje PHN są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wartość portfela



3,4 mld PLN

Liczba nieruchomości



149 nieruchomości

Zarządzana powierzchnia



500 tys. mkw.

Grunty



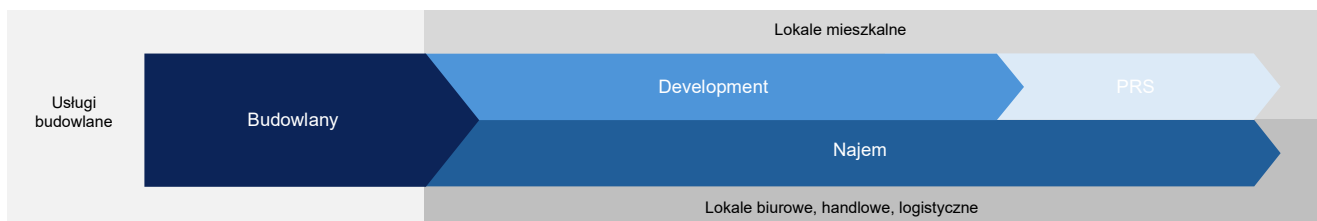
600 ha

1.2 Model biznesowy

Dotychczas PHN operował w sześciu obszarach działalności – najem przestrzeni biurowych, logistycznych i handlowych, działalność deweloperska, usługi budowlane oraz działalność hotelarska. Przygotowując nową strategię Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start”, dokonano uporządkowania działalności. Zgodnie z nową strategią, PHN pełni funkcję integratora szerokiego łańcucha wartości realizowanego przez Grupę PHN. Finałnie struktura biznesowa PHN oparta będzie na czterech, uzupełniających się wzajemnie i tworzących najszerszą na rynku ofertę filarach:

- filar Development – inwestycje mieszkaniowe,
- filar Najem – reprezentujący przestrzeń biznesową: lokale biurowe, handlowe i logistyczne,
- filar Budowlany – realizacja usług budowlanych, zapewniająca kontrolę kosztów realizacji inwestycji mieszkalnych i biznesowych,
- filar PRS – nowy, uzupełniający filar najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych.

Zidentyfikowany, uporządkowany i rozszerzony biznesowy łańcuch wartości Grupy PHN



Grupa PHN stawia na cztery, uporządkowane w łańcuch wartości, filary biznesowe, które przyniosą stabilny i zrównoważony rozwój.

1.3 Grupa PHN w liczbach

Grupa PHN w liczbach wg stanu na 31 grudnia 2024 roku



Wybrane dane operacyjno-finansowe za lata 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Wynik z najmu	186,6	152,4	118,3	113,2	114,9
Wynik z działalności deweloperskiej	51,9	7,4	37,3	38,5	97,2
Wynik z działalności budowlanej	(45,5)	9,9	2,8	11,8	10,9
Wynik z pozostałej działalności	6,0	4,5	4,8	(8,8)	(9,7)
Koszty administracyjne i sprzedaży	(72,1)	(70,0)	(60,8)	(55,3)	(53,2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14,4)	(73,7)	150,2	168,6	173,3
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(184,4)	(167,0)	30,0	73,7	70,1
Zysk (strata) netto	(184,4)	(167,0)	30,0	73,7	70,1
Całkowite dochody ogółem	(189,7)	(195,1)	51,0	78,4	72,0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(183,0)	(161,5)	30,8	78,7	72,0
EBITDA	(5,7)	(65,9)	157,9	175,8	177,6
Skorygowana EBITDA	173,0	113,7	112,3	111,2	150,2
Aktywa trwałe	3 987,1	4 063,9	4 213,2	3 868,3	3 478,3
Długoterminowe zapasy deweloperskie	108,4	112,1	121,1	90,8	0,0
Długoterminowe aktywa finansowe	61,6	57,4	84,7	61,6	52,7
Nieruchomości inwestycyjne	3 616,5	3 677,7	3 735,3	3 453,1	3 268,8
Rzeczowe aktywa trwałe	190,0	185,0	201,9	206,2	93,6
Aktywa obrotowe	532,4	557,5	359,2	437,0	692,8
Krótkoterminowe zapasy związane z działalnością deweloperską	260,1	205,9	122,7	187,9	99,1
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	93,4	194,9	125,5	91,5	91,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	134,6	102,9	88,4	135,3	476,0

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Aktywa ogółem	4 589,4	4 625,9	4 584,8	4 317,7	4 179,0
Zadłużenie finansowe	1 541,9	1 472,7	1 348,8	1 201,2	1 153,4
Zobowiązania z tytułu leasingu	428,9	398,7	321,1	321,5	283,6
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162,4	143,0	143,3	101,7	81,2
Kapitały ogółem	2 046,5	2 236,2	2 424,7	2 392,2	2 328,1
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 025,3	2 213,6	2 407,3	2 374,0	2 299,8
Udziały niekontrolujące	21,2	22,6	17,4	18,2	28,3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	168,9	56,5	67,6	26,5	252,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(91,1)	(58,9)	(155,2)	(361,7)	(162,9)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(46,1)	16,9	40,7	(5,5)	218,9

1.4 Zarząd PHN

Wiesław Malicki	Jacek Krawczykowski
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu – Członek Zarządu ds. Inwestycji
Pan Wiesław Malicki objął stanowisko Prezesa Zarządu w dniu 24 kwietnia 2024 roku. Swoją karierę zawodową rozpoczynał w sektorze prywatnym. W tym czasie kierował m.in. firmą realizującą, na zlecenie podmiotu zagranicznego, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz inne projekty inwestycyjne na terenie Warszawy, między innymi z zakresu budownictwa inżynierskiego. Był Prezesem Zarządu TBS Mokotów Sp. z o.o., spółki miejskiej zajmującej się budownictwem społecznym i zarządzaniem nieruchomościami. Od 2007 roku kierował spółkami skarbu państwa działającymi w sektorze nieruchomości komercyjnych. Brał udział w komercjalizacji i restrukturyzacji spółek uczestniczących w procesie powstawania Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., jednej z największych firm tego sektora w Polsce i Europie. Był też członkiem kilku rad nadzorczych oraz uczestniczył w wielu specjalistycznych szkoleniach. Od lipca 2013 roku piastował funkcję Wiceprezesa Zarządu Mazowieckiego Szpitala Bródnowskiego w Warszawie Sp. z o.o., a od października 2013 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej M.Sz.W.Drewnica Sp. z o.o. Aktualnie jest również wykładowcą medycznych programów MBA w Gdańskiej Fundacji Kształcenia Menedżerów.	Pan Jacek Krawczykowski objął stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji w dniu 24 kwietnia 2024 roku. Jest ekspertem w dziedzinie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Członek Komisji ds. Budownictwa Business Centre Club. W latach 2021 – 2024 był Prezesem Zarządu spółki z branży nieruchomości, gdzie odpowiadał za strategiczne planowanie i kierowanie działalnością firmy ze szczególnym uwzględnieniem nadzoru nad inwestycjami. W ostatnim czasie związany był z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Ostrzeszowie jako Doradca Zarządu. Od 2010 r. prowadził działalność gospodarczą, gdzie świadczył usługi w zakresie legal due diligence m.in. dla Panatoni BTS Sp. z o.o., a także usługi nadzoru i doradztwa inwestycyjnego m.in. nad przebiegiem inwestycji oświatowo-edukacyjnych. Prowadził także nadzór nad inwestycją budowlaną na Mazurach. W latach 2014 – 2021 jako Prezes Zarządu kierował realizacją kluczowych projektów, w tym budową inwestycji sportowej. Jest absolwentem Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, a obecnie kontynuuje edukację na kierunku Finanse i Rachunkowość na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu. Ukończył także liczne szkolenia z zakresu m.in. zamówień publicznych, kompetencji cyfrowych i zarządzania.
Maciej Klukowski	Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi	Członek Zarządu ds. Finansowych
Pan Maciej Klukowski objął stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi w dniu 17 maja 2024 roku. Posiada ponad 15-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości w obszarze najmu i sprzedaży. W latach 2017-2024 był Dyrektorem Home Management w Metrohouse Franchise S.A., której właścicielem jest DUNA HOUSE HOLDING, gdzie m.in. tworzył produkty PRS, zarządzał mieszkaniem na wynajem oraz tworzył nowe produkty. W latach 2015-2017 był Dyrektorem Sprzedaży i Najmu w Orange Polska S.A., gdzie m.in. brał udział w tworzeniu strategii sprzedaży portfelowej nieruchomości. W latach 2007-2015 jako Dyrektor Biura Najmu kierował pracami zespołu wynajmu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (a wcześniej DIPSERVICE S.A.). Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na kierunku Rachunkowości i Finanse, ukończył studia doktoranckie w SGH, a także posiada tytuł doktora Akademii Wychowania Fizycznego.	Pan Grzegorz Grotek objął stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych w dniu 24 kwietnia 2024 roku. Posiada 15-letnie doświadczenie w obszarze finansów i rachunkowości w branży nieruchomości. W latach 2020-2024 Dyrektor Finansowy w Operator ARP Sp. z o.o., w latach 2018-2020 Dyrektor Biura Rachunkowości i Podatków, Główny księgowy w PFR Nieruchomości S.A. W latach 2009-2017 kierował zespołem Rachunkowości i Podatków w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A. Grzegorz Grotek jest absolwentem Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. Posiada bogate doświadczenie w obszarze wdrażania strategii zarządzania finansami i księgowości, wdrażania procesów optymalizacyjnych, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, łączenia i podziałów spółek czy wydzielenia zorganizowanych części przedsiębiorstw.

1.5 Rada Nadzorcza PHN

Sławomir Frąckowiak		Cezary Nowosad	
Przewodniczący Rady Nadzorczej		Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	
Pan Sławomir Frąckowiak objął funkcję w dniu 13 marca 2024 roku. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu spółkami z udziałem Skarbu Państwa, jak również spółkami z sektora prywatnego, w tym spółkami notowanymi na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Posiada także doświadczenie w pracach rad nadzorczych spółek, był m.in. wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Elektrowni Wiatrowej Turów, członkiem Rady Nadzorczej BOT Górnictwo i Energetyka S.A., członkiem Rady Nadzorczej Zakładu Energetycznego Łódź – Teren S.A., członkiem Rady Nadzorczej ZELMER S.A., przewodniczącym Rady Nadzorczej Dvarcioniu Keramik na Litwie oraz członkiem Rady Nadzorczej Polfa-Kutno S.A. Posiada umiejętność zarządzania zasobami ludzkimi i relacjami społecznymi, a także posiada doświadczenie w pracy z organizacjami związkowymi i społecznymi. Karierę zawodową rozpoczął w Opoczno S.A., gdzie w latach 1983-1998 kolejno pełnił funkcję mistrza produkcji, kierownika wydziału, kierownika zakładu oraz dyrektora produkcji. Następnie, w latach 1998-1999, pełnił funkcję członka zarządu, a w latach 1999-2005 Prezesa Zarządu Opoczno S.A. W latach 2006-2008 prowadził własną działalność INFO – CER, w ramach której świadczył usługi doradztwa z zakresu zarządzania. Od 2008 do 2009 pełnił funkcję doradcy ds. dialogu społecznego w PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. W latach 2009-2011 pracował na stanowisku wiceprezesa zarządu spółki Dipservice, która w wyniku połączenia w 2011 roku weszła w skład Warszawskiego Holdingu Nieruchomości. W latach 2011-2014 był członkiem zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., a latach 2014-2015 Dyrektorem Zarządzającym odpowiedzialnym m.in. za przygotowanie spółki do procesu prywatyzacyjnego i udanego debiutu giełdowego w 2013 r. W latach 2016-2017 był doradcą zarządu w Ceramice Tubądzin.		Pan Cezary Nowosad objął funkcję 13 marca 2024 roku. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu podmiotami prawa handlowego. Był m.in. członkiem zarządu spółek inwestycyjnych oraz notowanych na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Posiada także doświadczenie w pracach rad nadzorczych spółek zarówno z udziałem Skarbu Państwa, jak również spółek z sektora prywatnego oraz spółek notowanych na rynku regulowanym. Jest absolwentem Wydziału Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego oraz studiów doktoranckich w Kolegium Zarządzania i Finansów SGH. Od 1997 roku związany z rynkiem kapitałowym. Od 2000 roku dyrektor Działu Rozwoju i Analiz Bondspot S.A., od 2004 roku w Nafcie Polskiej S.A., początkowo jako doradca prezesa, a następnie członek Zarządu i wiceprezes Zarządu. W latach 2004-2005 uczestniczył w przeprowadzeniu ofert publicznych Grupy Lotos S.A., Zakładów Chemicznych Police S.A., Zakładów Azotowych Puławy S.A. Był odpowiedzialny za proces restrukturyzacji i prywatyzacji podmiotów Wielkiej Syntezy Chemicznej (Zakłady Azotowe w Tarnowie SA, Zakłady Azotowe Kędzierzyn S.A., Zachem S.A., ZCh Sarzyna). W lutym 2006 roku objął stanowisko wiceprezesa Zarządu p.o. prezesa Zarządu Towarzystwa Obrotu Nieruchomościami AGRO SA. W latach 2006-2016, jako prezes Zarządu IPO Doradztwo Strategiczne SA oraz prezes Zarządu Domu Maklerskiego INVISTA, zrealizował kilkanaście ofert publicznych spółek notowanych na GPW. Ekspert Business Centre Club ds. rynku kapitałowego. Zasiadał w radach nadzorczych wielu spółek publicznych i prywatnych, m.in.: Grupa LOTOS S.A., AGROMAN Sp. z o.o., Narodowy Fundusz Inwestycyjny Progress S.A., Petrobaltic S.A., Naftoport Sp. z o.o., SovereignFund Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., PLASTBOX S.A., Setanta S.A., Mateus sp. z o.o.	
Elżbieta Buczek		Agata Kotwica-Stefańska	
Członek Rady Nadzorczej		Członek Rady Nadzorczej	
Pani Elżbieta Buczek objęła funkcję w dniu 25 lipca 2024 roku. Jest adwokatem, wspólnikiem w kancelarii adwokacko-radcowskiej Dubois i Wspólnicy, w której kieruje działem prawa administracyjnego i podatkowego. Reprezentuje klientów w postępowaniach administracyjnych, w tym w postępowaniach reprivatyzacyjnych, a także w sprawach m.in. z zakresu prawa budowlanego, hotelarskiego, funduszy unijnych, oraz w postępowaniach podatkowych i karno-skarbowych, a także w postępowaniach cywilnych m.in. odszkodowawczych. Brała udział w pracach legislacyjnych m.in. nad projektem ustawy reprivatyzacyjnej. Swoje doświadczenie kształtowała nie tylko w oparciu o praktykę adwokacką, ale również i naukową, jako wykładowca akademicki prawa administracyjnego i prawa komunalnego na Uniwersytecie Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie. Prowadziła szkolenia dla podmiotów publicznych oraz w szkołach policealnych. Jest wykładowcą prawa administracyjnego, sądowo-administracyjnego i podatkowego na aplikacji adwokackiej przy Izbie Adwokackiej w Warszawie. Jest autorką publikacji o tematyce prawniczej oraz współautorką komentarza do dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz komentarza do ustawy o zawodach lekarza i lekarza dentysty. Jest także Zastępcą Rzecznika Dyscyplinarnego Izby Adwokackiej w Warszawie oraz członkiem Rady Fundacji zajmującej się opieką hospicyjną.		Pani Agata Kotwica-Stefańska objęła funkcję 13 marca 2024 roku. Prowadzi własną Kancelarię Adwokacką, zajmującą się szeroko rozumianą obsługą przedsiębiorców. Jest absolwentką Uniwersytetu Łódzkiego na Wydziale Prawa i Administracji na kierunku prawo. Odbiła aplikację adwokacką przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi, zdała egzamin adwokacki i została wpisana na listę adwokatów. Od 2017 roku prowadzi indywidualną kancelarię adwokacką w ramach, której współpracuje z wieloma podmiotami z obszaru całej Polski, w tym z dużymi kancelariami prawnymi przy obsłudze przedsiębiorców, w tym spółek osobowych jak i kapitałowych. W ramach prowadzonej działalności zajmowała się również obsługą podmiotów związanych z rynkiem nieruchomości, zarówno w zakresie bieżącej obsługi prawnej (m.in. tworzenia i opiniowania umów) i reprezentacji w procesach sądowych czy postępowaniach przed organami administracji publicznej, jak również przez sądami administracyjnymi. Prowadzi obsługę przedsiębiorców również w obszarze związanym z ochroną własności przemysłowej i prawa autorskiego. W 2021 roku ukończyła kurs „Akademia Doradcy Podatkowego” w Centrum szkolenia MDDP Akademia Biznesu. Prowadziła również działalność naukową jako wykładowca na Akademii Humanistyczno – Ekonomicznej w Łodzi oraz jako wykładowca w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi w zakresie szkolenia aplikantów adwokackich.	

Magdalena Piłat		Jakub Piszczek	
Członek Rady Nadzorczej		Członek Rady Nadzorczej	
Pani Magdalena Piłat objęła funkcję 28 lutego 2025 roku. Jest obecnie Dyrektorem Departamentu Nadzoru II w Ministerstwie Aktywów Państwowych. Jest odpowiedzialna za wykonywanie nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa. Posiada wieloletnie doświadczenie, zarówno w projektowaniu rozwiązań systemowych w zakresie nadzoru właścicielskiego oraz ładu korporacyjnego, jak również w ich bezpośrednim wdrażaniu jako członek organów nadzorczych spółek kapitałowych. Poprzednio, w Ministerstwie Skarbu Państwa, Ministerstwie Energii oraz Ministerstwie Przedsiębiorczości i Technologii zajmowała się m.in. kreowaniem polityki właścicielskiej, w tym problematyką wynagrodzeń członków organów spółek Skarbu Państwa, sponsoringu oraz społecznej odpowiedzialności biznesu, a także obszarem analiz ekonomiczno-finansowych dot. funkcjonowania spółek Skarbu Państwa. Obecnie jest Przewodniczącą Rady Nadzorczej Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. Jako przedstawicielka Skarbu Państwa zasiadała w Radach Nadzorczych m.in.: Węgłokoks S.A., Krajowa Spółka Cukrowa S.A., Anwil S.A., Soda Polska Ciech S.A., Dipservice S.A. oraz H. Cegielski - Poznań S.A.		Pan Jakub Piszczek Objął funkcję w dniu 25 lipca 2024 roku. Jest radcą prawnym, absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. W 2008 roku ukończył aplikację sądową i zdał egzamin sędziowski. W tym samym roku uzyskał wpis na listę radców prawnych w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Toruniu. Od 2009 roku prowadzi kancelarię radców prawnych. W 2019 roku ukończył podyplomowe studia w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, na kierunku Corporate Governance, Risk and Compliance Management. Uczestnik kursów w zakresie compliance oraz zapobieganiu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. W pracy zawodowej oprócz zagadnień związanych z doradztwem organizacyjno-prawnym i compliance skupia się na prawie gospodarczym, spółek handlowych oraz własności intelektualnej. Od lat współpracuje z wieloma podmiotami i jednostkami gospodarczymi prowadząc obsługę prawną w zakresie działalności gospodarczej – w tym reprezentację w sporach sądowych, sprawach administracyjnych czy z zakresu zamówień publicznych. W przeszłości zaangażowany w pracę dydaktyczną, między innymi na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu.	
Michał Wnorowski		Marcin Zajączkowski	
Członek Rady Nadzorczej		Członek Rady Nadzorczej	
Pan Michał Wnorowski objął funkcję 13 marca 2024 roku. Jest ekspertem w dziedzinie corporate governance i członkiem Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych. Obecnie niezależny członek rad nadzorczych oraz członek komitetów audytu spółek giełdowych: PolTREG, PKP Cargo, Medicalgorithmics, EMC Instytut Medyczny. Wcześniej zasiadał m.in. w radach nadzorczych oraz komitetach audytu spółek: Polwax, Tower Investments, Alumetal, Arteria, Voxel, Develia, Robyg, Enter Air, EMC Instytut Medyczny, Braster, Travelplanet.pl, Elektrobudowa, Armatura Kraków, ARM Property. Z rynkiem finansowym związany od 1995 roku. W latach 2012-2016 Dyrektor Inwestycyjny Zarządzający Portfelem Akcji Długoterminowych Grupy PZU, gdzie odpowiadał za największe projekty inwestycyjne w obszarze equity oraz koordynację inwestycji w tę klasę aktywów w całej Grupie PZU. Wcześniej wieloletni dyrektor zespołu analiz i nadzoru właścicielskiego w Grupie PZU odpowiedzialny m.in. za analizę i selekcję spółek do portfeli inwestycyjnych, a następnie nadzór nad spółkami portfelowymi. Posiada doświadczenie w zakresie zarządzania projektami inwestycyjnymi, analizy rynkowej, analizy przedsiębiorstw i wyceny ich wartości, zarządzania portfelem papierów wartościowych oraz nadzoru nad procesami fuzji i przejęć. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz Akademii Ekonomicznej w Krakowie.		Pan Marcin Zajączkowski objął funkcję 13 marca 2024 roku. Jest doświadczonym praktykiem biznesowym związanym od 30 lat z branżą usługową, w szczególności z rynkiem hotelowym, spa i wellness, turystycznym oraz uzdrowiskowym. Przeszedł przez wszystkie szczeble awansu zawodowego, a od 2011 roku pełni obowiązki prezesa zarządu jednej z największych spółek uzdrowiskowych w Polsce - Uzdrowisko Ciechocinek S.A. Jest aktywnym uczestnikiem środowiska naukowego, pełniąc rolę wykładowcy i prelegenta, a także eksperta w pracach nad zmianami w systemie leczenia uzdrowiskowego w Polsce. W latach 2003-2011 był dyrektorem marketingu i sprzedaży oraz dyrektorem zarządzającym hotelami Medical, Spa&Wellness na terenie całego kraju. W latach 2004 - 2010 pracował w Komisji ds. Marketingu w Fundacji Polish Prestige Hotels & Resorts. Jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu oraz doktorem nauk społecznych w dyscyplinie: Nauki o Zarządzaniu i Jakości – Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Uzyskał tytuł Master of Business Administration (MBA) w Dominican University w Chicago/UMK w Toruniu. Ukończył także studia podyplomowe Menadżer w Służbie Zdrowia na Kopernikańskiej Akademii Służby Zdrowia UMK w Toruniu.	

2. Otoczenie rynkowe

Ożywienie polskiej gospodarki w 2024 roku było wyraźne, zwłaszcza po stagnacji w roku poprzednim. Wzrost PKB osiągnął 2,9% - 3,1%, czyniąc Polskę jednym z liderów Unii Europejskiej. Głównym motorem rozwoju była konsumpcja prywatna, wspierana przez rosnące wynagrodzenia, niskie bezrobocie (5,1% wg GUS i 3% wg Eurostatu) oraz wzrost pensji minimalnej o 10% r/r, do 4 666 PLN. Konsumenci, zachęceni realnym wzrostem dochodów i stabilizacją cen, zwiększali swoje wydatki na towary i usługi, co pozytywnie przełożyło się na wyniki sektora detalicznego i usługowego. Dodatkowym impulsem rozwojowym były rosnące wydatki publiczne i znaczny napływ środków z Krajowego Planu Odbudowy. Inwestycje infrastrukturalne oraz zwiększona absorpcja funduszy unijnych stanowią obecnie istotne źródło wzrostu gospodarczego, szczególnie w budownictwie i transporcie.

Inflacja ustabilizowała się poniżej poziomów z lat 2022-2023, osiągając 4,7% na koniec grudnia 2024 roku, lecz wciąż przekracza cel NBP. Na ceny wpływają m.in. częściowe odmrożenie cen energii, wyższe koszty usług, a także rosnące ceny produktów rolno-spożywczych na rynkach światowych. Główna stopa referencyjna NBP wynosi 5,75% i pozostaje niezmienną od października 2023 roku, choć jej obniżki możliwe są dopiero w drugiej połowie 2025 roku. Mimo wyzwań geopolitycznych, Polska utrzymuje konkurencyjność w handlu i stabilne fundamenty wzrostu gospodarczego, co daje podstawy do optymizmu na nadchodzące lata.¹

2.1 Prognozy makroekonomiczne na 2025²

Produkt Krajowy Brutto (PKB)

Prognozowany wzrost PKB w 2024 roku w Polsce może osiągnąć 3% (GUS: wzrost w III kwartale 2024 roku o 2,7% r/r). Będzie on wynikiem przyspieszenia konsumpcji prywatnej. W 2025 roku wzrost PKB może być jeszcze wyższy, wg szacunków makroekonomistów 3,6% r/r. Kluczowymi czynnikami wzrostu w 2025 roku mają być: przyspieszenie tempa inwestycji dzięki funduszom z Krajowego Planu Odbudowy oraz funduszom strukturalnym z perspektywy finansowej 2021-2027, a także w miarę wysoki wkład popytu konsumpcyjnego. Oczekuje się przyspieszenia inwestycji w środki trwałe do 7,9% z 1,3% w 2024 roku oraz spowolnienia konsumpcji prywatnej do 3,3% z 3,8% w 2024 roku. Jako zagrożenia w osiągnięciu wskazanego poziomu wzrostu eksperci wskazują: ryzyko eskalacji konfliktów geopolitycznych, słabnącą koniunkturę gospodarczą w najważniejszych gospodarkach, w szczególności niemieckiej, spadek konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej polskiej gospodarki oraz niekorzystną strukturę demograficzną.

Inflacja i stopy procentowe

Inflacja w 2024 roku rosła w znacznie niższym stopniu niż w 2023 roku i średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 roku w stosunku do 2023 roku wyniósł 103,6 (wzrost cen o 3,6%). Prognozy na 2025 roku wskazują, że CPI osiągnie szczyt najwcześniej w marcu i wyniesie ok. 6%, by od lipca wahać się w okolicy 4,5%. Eksperci oczekują, że stopa referencyjna NBP zostanie obniżona z obecnych 5,75% do 4,7% na koniec 2025 roku. To oznaczałoby spadek 3-miesięcznej stawki WIBOR w bardzo podobnej skali, a więc zauważalne obniżenie kosztów kredytu. Decyzji o obniżeniu stóp procentowych sprzyjać będzie silny złoty. Należy pamiętać jednak o czynnikach, które będą wspierać wzrost inflacji. Po stronie monetarnej będzie to duży napływ środków z Unii Europejskiej i bardzo wysoki deficyt budżetu państwa. Ponadto ewentualne obniżki stóp prawdopodobnie zdynamizują akcję kredytową, szczególnie w zakresie kredytów konsumpcyjnych, ale także kredytów korporacyjnych (po widocznym załamaniu akcji kredytowej wśród przedsiębiorców). Po stronie realnej inflację będzie wspierać presja ze strony płac, która – wobec rekordowo niskiej stopy bezrobocia – nie powinna ustępować.

Wynagrodzenia

Wzrost wynagrodzeń w polskich przedsiębiorstwach w 2024 roku utrzymywał się na poziomie dwucyfrowym. Główną przyczyną wzrostu była podwyżka płacy minimalnej o prawie 20%, oraz brak wykwalifikowanej siły roboczej. Jednak w 2025 roku tempo wzrostu płac powinno się zmniejszyć, ponieważ tempo wzrostu płacy minimalnej również się zmniejszy. Płaca minimalna wzrośnie o 8,5% r/r. Prognozowany na 2025 roku wzrost wynagrodzeń może osiągnąć poziom 8%.

Zatrudnienie

Polska od kilku lat nieprzerwanie utrzymuje się w ścisłej czołówce Unii Europejskiej pod względem najniższego bezrobocia. Według metodologii BAEL, stopa bezrobocia w IV kwartale 2024 roku wyniosła zaledwie 2,8 %. Prognozy wskazują na utrzymanie tego poziomu w latach 2025-2026. Tak niskie bezrobocie jest efektem braku rąk do pracy, co może wpływać negatywnie na dynamikę wzrostu gospodarczego.

Kurs walutowy

Eksperci oczekują, że kurs złotego w stosunku do EUR w całym 2025 roku będzie utrzymywał w granicach 4,25 - 4,40, czyli na poziomie obserwowanym od dłuższego czasu. Brak jest przesłanek do dalszej aprecjacji złotego, ponieważ już obecnie złoty jest mocny. Z uwagi na pogorszenie salda obrotów bieżących można spodziewać się niewielkiego osłabienia złotego w stosunku do fixingu z 31 grudnia 2024 roku (NBP na 31 grudnia 2024: EUR/PLN 4,2730).

¹ Na podstawie raportu Cushman & Wakefield „Trends Radar 2025”

² Na podstawie raportu Colliers „Market Insights 2025”

2.2 Rynek inwestycyjny

W 2024 roku rynek nieruchomości w Polsce odzyskał dynamikę po dwóch trudnych latach, z łączną wartością transakcji inwestycyjnych na poziomie 5 mld EUR, co stanowi wzrost o 140% w porównaniu do poprzedniego roku. Polska pozostaje dominującym rynkiem w regionie CEE, przyciągając globalnych inwestorów, którzy postrzegają ją nie tylko jako bramę do CEE-6, ale także jako samodzielny rynek o dużym potencjale. Aktywność inwestycyjna koncentrowała się przede wszystkim w sektorze biurowym, z inwestycjami na poziomie 1,6 mld EUR, głównie w Warszawie, gdzie przeprowadzono 32 transakcje obejmujące 50 budynków biurowych. Wzrost aktywności dotyczył także sektora handlowego, gdzie w wyniku 33 transakcji sprzedaży osiągnięto wartość 1,6 mld EUR, w tym sprzedaży dużych centrów handlowych.

Sektor przemysłowy i logistyczny, pomimo mniejszego udziału w rynku, wciąż przyciągał inwestorów, notując wartość transakcji 1,3 mld EUR, co stanowi wzrost o ponad 25% w porównaniu do roku poprzedniego. Stopy kapitalizacji, mimo wzrostu w niektórych segmentach, ustabilizowały się w drugiej połowie roku, a inflacja wspierała wzrost czynszów, co złagodziło spadek wartości kapitałowych. Wzrost aktywności inwestycyjnej w Polsce potwierdza jej atrakcyjność jako rynku nieruchomości w regionie EMEA.

Rynek inwestycyjny w 2024 roku

Wolumen inwestycji	5,0 mld EUR	Trend
Stopy zwrotu typu „prime” biura w Warszawie	5,75%	▲
Stopy zwrotu typu „prime” biura w miastach regionalnych	7,50%	▲
Stopy zwrotu typu „prime” handel (centra handlowe)	6,50%	■
Stopy zwrotu typu „prime” magazyny (projekty BTS)	6,50%	▲
Stopy zwrotu typu „prime” magazyny (projekty multi-let)	6,25%	■

2.3 Charakterystyka branży i podstawowe trendy na rynku nieruchomości

Rynek biurowy – Polska

Do końca 2024 roku zasoby powierzchni biurowych na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęły wartość niemal 13,1 mln mkw. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku około 228,2 tys. mkw. nowych powierzchni, z czego 104,4 tys. mkw. przypadało na Warszawę. W miastach regionalnych sytuacja była mniej dynamiczna. W 2024 roku oddano jedynie 123,8 tys. mkw. nowych powierzchni, co stanowi znaczący spadek o 56% w porównaniu do roku poprzedniego. To najniższy wynik od początku istnienia rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce. Łączny wolumen transakcji najmu w 2024 roku wyniósł około 1,45 miliona mkw., co stanowi wartość porównywalną do wyniku z 2023 roku. Renegocjacje umów najmu miały największy udział w popycie, stanowiąc 48% całkowitej powierzchni, co stanowi wzrost o 6 p.p. w porównaniu do roku poprzedniego.

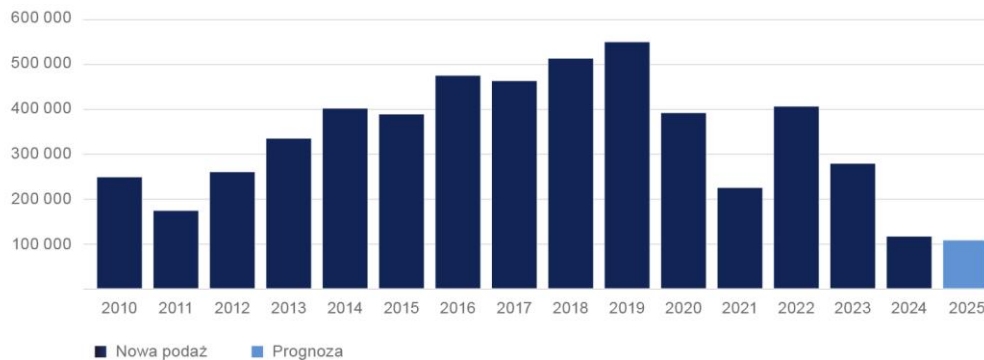
W Warszawie wynajęto 740,2 tys. mkw. powierzchni, przy czym największa aktywność miała miejsce w strefach centralnych (345,2 tys. mkw.) oraz poza centralnych (395 tys. mkw.). Na rynkach regionalnych popyt brutto w 2024 roku wyniósł 714 tys. mkw., co stanowi spadek o 4% w porównaniu do poprzedniego roku. Największy popyt na powierzchnie biurowe odnotowano w Krakowie (37% całkowitego popytu regionalnego), Wrocławiu (21%) oraz Trójmieście (16%). Renegocjacje stanowiły 51% ogólnego popytu na rynku regionalnym. Na koniec 2024 roku w budowie pozostawało 530,5 tys. mkw. nowoczesnych powierzchni biurowych, co oznacza spadek o 22% w porównaniu do 2023 roku. W Warszawie realizowane projekty stanowiły 51% tej powierzchni (273 tys. mkw.), natomiast w miastach regionalnych najwięcej nowych inwestycji miało miejsce we Wrocławiu (60,1 tys. mkw.), Trójmieście (56,1 tys. mkw.) oraz Poznaniu (55,3 tys. mkw.).

Na rynku biurowym w Polsce w 2024 roku zauważalny był wzrost współczynnika pustostanów, który na dziewięciu głównych rynkach biurowych wyniósł 14,3%, co stanowi wzrost o 0,2 p.p. względem końca 2023 roku. W Warszawie wskaźnik pustostanów wyniósł 10,6%, natomiast w miastach regionalnych najwyższe wartości występowały w Katowicach (23,2%) oraz Łodzi (22,7%). Najniższe wskaźniki pustostanów odnotowano w Szczecinie (7,7%).

Także na rynku czynszów biurowych w 2024 roku miały miejsce znaczące zmiany. Czynsze bazowe w Warszawie za powierzchnię klasy A kształtowały się na poziomie od 13,5 do 28 EUR/mkw./miesiąc, a w miastach regionalnych wynosiły od 12 do 19,5 EUR/mkw./miesiąc.

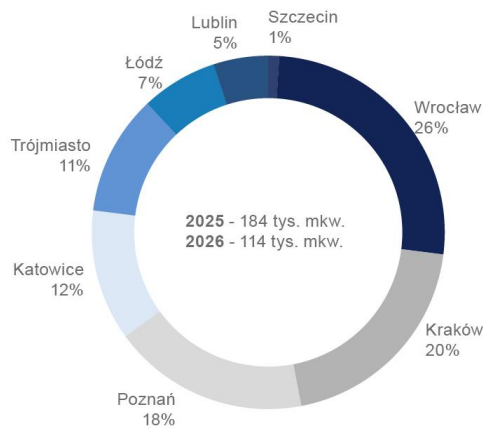
W 2024 roku na rynku biurowym obserwowano ograniczoną aktywność deweloperską i wyraźny trend wzrostu czynszów bazowych, szczególnie w Warszawie. W miastach regionalnych stawki czynszów wahały się od 12 do 19,5 EUR/mkw./miesiąc.³

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (mkw.)



Na podstawie raportu BNP Paribas Real Estate Poland „AAG Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych, IV kw. 2024”

Powierzchnia biurowa w budowie w miastach regionalnych 2025-2026



Na podstawie raportu BNP Paribas Real Estate Poland „AAG Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych, IV kw. 2024”

Rynek biurowy – Warszawa

Rynek biurowy w Warszawie w 2024 roku wykazał oznaki stopniowego ożywienia, utrzymując stabilny poziom aktywności, ale jednocześnie odzwierciedlając istotne zmiany w dynamice popytu i podaży. Oddano do użytku 104 tys. mkw. powierzchni biurowej, co stanowi poprawę w porównaniu do roku poprzedniego, chociaż wciąż jest to wynik poniżej średniej z ostatnich 10 lat. Taki stosunkowo niski poziom podaży wskazuje na ostrożność deweloperów, którzy rozpoczynają nowe projekty głównie w odpowiedzi na zabezpieczenie przednajmów od dużych najemców.

Najistotniejszą zmianą na rynku pozostaje rosnący popyt na powierzchnie biurowe klasy A. Centralne lokalizacje, takie jak Centrum i okolice dzielnicy Wola, są kluczowymi beneficjentami tego trendu. Ponad 50% nowych umów najmu w czwartym kwartale zostało podpisanych w tych centralnych lokalizacjach. Taka koncentracja popytu nie jest przypadkowa – jest ona wynikiem strategicznego znaczenia tych obszarów, a także dostępności nowoczesnych budynków biurowych z certyfikatami ekologicznymi, jak BREEAM czy LEED, które stają się niezbędne dla najemców poszukujących powierzchni zgodnych z najwyższymi standardami ESG.⁴

Jednakże ogólny wskaźnik pustostanów w stolicy wyniósł 10,6%, co jest wynikiem stabilnym w porównaniu do poprzedniego kwartału. Co ciekawe, większość dostępnej powierzchni znajduje się w starszych budynkach (ponad 10-letnich), co świadczy o rosnącej tendencji

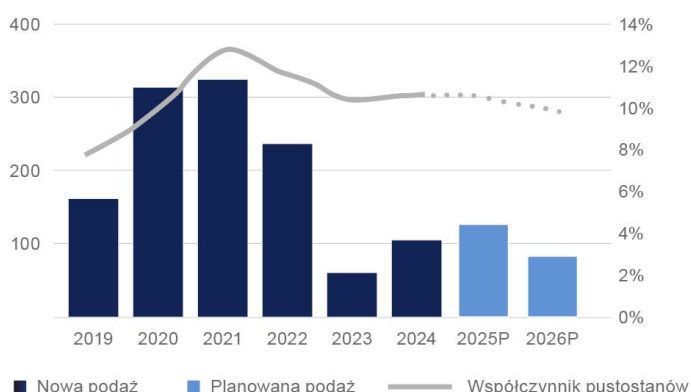
³ Na podstawie raportu Colliers „Market Insights 2025”

⁴ Na podstawie raportu BNP Paribas Real Estate Poland „AAG Rynek powierzchni biurowych Warszawa, IV kwartał 2024”

„ucieczki do jakości” wśród najemców, którzy poszukują nowoczesnych, wysokiej klasy przestrzeni biurowych. Skupienie się na zrównoważonym rozwoju i ekologicznych rozwiązaniach w biurach jest coraz bardziej widoczne. Wiele firm wybiera powierzchnie biurowe, które nie tylko zapewniają funkcjonalność, ale również wspierają cele środowiskowe. Oczekuje się, że ten trend będzie kontynuowany w latach 2025-2026, ponieważ renowacja starszych obiektów biurowych staje się coraz ważniejszym trendem na rynku.

W zakresie stawek czynszów, rosnący popyt na powierzchnie klasy A spowodował wzrost czynszów za najlepsze nieruchomości. W Centralnym Obszarze Biznesu czynsze wzrosły o 7,7% r/r, osiągając poziom 28,00 EUR/mkw./miesiąc. Podobny trend występuje w przypadku najlepszych budynków poza centrum, gdzie wzrost wyniósł 2,8% r/r. Czynsze w starszych obiektach biurowych pozostały na stabilnym poziomie, a konkurencja między tymi budynkami koncentruje się głównie na cenie i elastyczności warunków najmu. Patrząc w przyszłość, warszawski rynek biurowy ma utrzymać stabilny poziom rozwoju, z roczną nową podażą na poziomie około 100 tys. mkw. w latach 2025-2026. Choć wskaźnik pustostanów nie zmieni się dramatycznie, to jakość dostępnych powierzchni i rosnący popyt na biura przyjazne środowisku będą nadal kształtować rynek.

Budynki oddane do użytku a pustostany (tys. mkw.)



Na podstawie raportu JLL „Warszawski Rynek biurowy w Warszawie, Q4 2024”

Rynek magazynowy

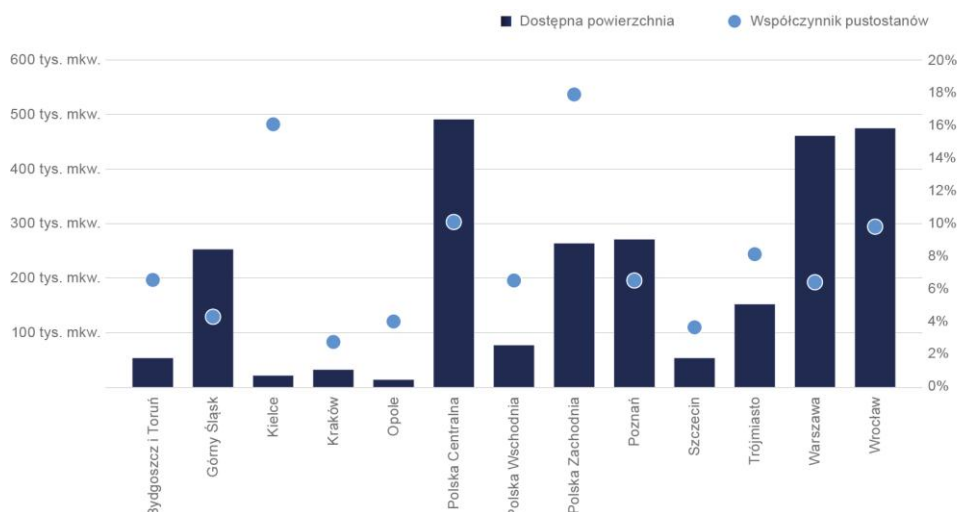
Na koniec 2024 roku powierzchnia nowoczesnych magazynów w Polsce wyniosła 34,5 mln mkw., z czego 2,6 mln mkw. stanowiło nową dostawę. Wzrost podaży był o 30% niższy niż rok wcześniej, a wskaźnik pustostanów wyniósł 7,2%, co stanowi spadek o 0,9% w porównaniu do pierwszej połowy roku. Miniony rok charakteryzował się spadkiem aktywności deweloperów, gdzie 1,76 mln mkw. było w trakcie budowy, co stanowiło spadek o 37% r/r. Największe inwestycje miały miejsce w regionach takich jak Górny Śląsk, Wrocław oraz Centralna Polska. Zmniejszenie liczby projektów spekulacyjnych oznacza, że deweloperzy skupili się na realizacji projektów z zapewnionym przedwynajmem. Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce w 2024 roku wzrósł o 4% r/r, osiągając 5,83 mln mkw.⁵

Z kolei najemcy wykazywali większą skłonność do odnawiania umów najmu (42% w całkowitej powierzchni wynajętej), co jest najwyższym wskaźnikiem w ciągu ostatnich dziesięciu lat. Wśród najemców dominowali międzynarodowi operatorzy e-commerce oraz polscy detaliści. Największe transakcje miały miejsce w Wrocławiu, Warszawie oraz Centralnej Polsce. Stawki czynszowe pozostały stabilne w 2024 roku, z minimalnym wzrostem dla najlepszych lokalizacji. Rynki o najwyższych stawkach wynajmu to Warszawa, Kraków oraz Trójmiasto. Podaż powierzchni w wielu regionach jest nadal dostępna, jednak w takich miastach jak Szczecin, Opole czy Rzeszów, dostępność powierzchni jest ograniczona. Prognozy na 2025 rok wskazują na dalszy rozwój rynku, z kontynuacją trendu nearshoringowego, co wpłynie na wzrost znaczenia projektów typu BTS oraz rozwój nowych klastrów przemysłowych w Polsce. W związku z tym, deweloperzy będą skupiać się na realizacji projektów z wysokim pre-let ratio oraz będą dążyć do zmniejszenia liczby powierzchni spekulacyjnych.

Rynek magazynowy i przemysłowy w Polsce w 2024 roku przeżył okres stabilizacji, z dalszymi perspektywami wzrostu, szczególnie w sektorze e-commerce oraz produkcji zlokalizowanej w Polsce w ramach trendu nearshoringowego. Największe wyzwanie stanowiła spadkowa aktywność deweloperów i ograniczona dostępność powierzchni w wybranych lokalizacjach.

⁵ Na podstawie raportu Savills „Warehouse and industrial market in Poland, 2025”

Podaż i wskaźnik pustostanów w IV kwartale 2024 roku



Na podstawie raportu REDD „Rynek magazynowy 2024”

Rynek mieszkaniowy

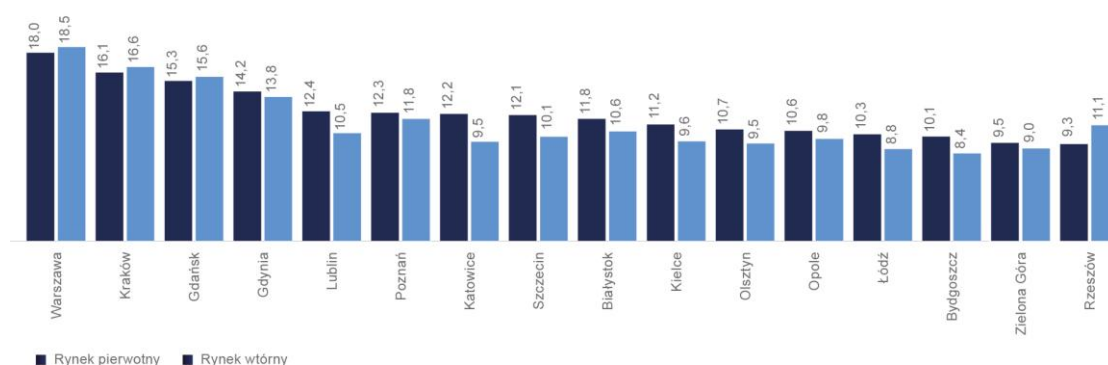
W czwartym kwartale 2024 roku rynek mieszkaniowy w Polsce charakteryzował się dalszą stabilizacją, przy spadku dynamiki wzrostu cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Ceny mieszkań w 17 największych miastach wzrosły średnio o 11% na rynku wtórnym i 10,9% na rynku pierwotnym, co stanowi spowolnienie w porównaniu do wcześniejszych kwartałów, gdy wzrosty te sięgały 15-20%. Mimo to, w miastach takich jak Gdańsk, Wrocław i Warszawa ceny wciąż rosły dwucyfrowo.

Na rynku sprzedaży mieszkań widać stopniowy spadek liczby nowych ofert, chociaż podaż nadal utrzymuje się na wysokim poziomie, szczególnie w miastach wojewódzkich i Gdyni. W porównaniu do czwartego kwartału 2023 roku liczba nowych ofert wzrosła o 12,3%, mimo że na rynku pierwotnym liczba ofert spadła o 15% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W segmencie najmu mieszkań ceny wzrosły o 1,5% r/r, co stanowi podobny poziom wzrostu jak w poprzednich kwartałach. W Warszawie ceny najmu pozostały stabilne, podczas gdy w Gdyni wzrosły o 4,9%. W ciągu roku liczba nowych ofert najmu spadła o 12%, z największymi spadkami w mniejszych miastach. Przewidywana jest dalsza stabilizacja cen na rynku wynajmu, przy jednoczesnym spadku liczby ofert.

W 2024 roku utrzymał się także wysoki poziom popytu na kredyty mieszkaniowe, choć liczba wniosków spadła o 31% w porównaniu z rokiem poprzednim, głównie z powodu efektu wysokiej bazy. Przewiduje się, że w przyszłych kwartałach popyt na kredyty utrzyma się na poziomie około 80 tys. wniosków na kwartał, wspierany wzrostem wynagrodzeń. Spadek stóp procentowych, przewidywany na połowę 2025 roku, może wpłynąć na dalszy wzrost popytu na kredyty hipoteczne. Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2024 roku charakteryzował się stabilizacją cen, mniejszą dynamiką wzrostu, a także spadkiem liczby ofert na rynku sprzedaży i najmu. Wzrost wynagrodzeń oraz oczekiwane obniżki stóp procentowych w 2025 roku mogą wpłynąć na dalszy rozwój rynku, jednak w krótkim okresie przewidywana jest dalsza stabilizacja cen.⁶

⁶ Na podstawie raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024”

Średnia cena sprzedaży za 1 mkw. mieszkania w 17 w nowych ofertach w IV kwartale 2024 roku (w tys. PLN)



Na podstawie raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024.”

Rynek budowlany

W 2024 roku polski rynek budowlany zmagał się z wieloma wyzwaniami, które wpłynęły na jego dynamikę. Zgodnie z raportem Banku Pekao S.A., wartość produkcji budowlanej w Polsce przekroczyła 300 mld PLN, stanowiąc około 6,5% wartości dodanej brutto w gospodarce narodowej. Jednak po rekordowych wynikach w latach 2021-2023, sektor odczuł spowolnienie w 2024 roku, a szczególnie widoczny był spadek inwestycji publicznych i prywatnych.

Główne trudności to wysokie stopy procentowe, które ograniczyły dostępność kredytów, oraz rosnące koszty materiałów budowlanych. W rezultacie produkcja budowlano-montażowa spadła o 9,6% w porównaniu z rokiem poprzednim, co miało negatywny wpływ na sektor budownictwa mieszkaniowego. Spowolnienie inwestycji w tym obszarze było wynikiem trudności z finansowaniem projektów oraz wzrastających kosztów materiałów budowlanych i robocizny. Jednak w drugiej połowie roku zauważono pozytywne sygnały. Wzrosła liczba przetargów na budowę dróg i infrastruktury kolejowej, co daje nadzieję na ożywienie inwestycji infrastrukturalnych w nadchodzących latach. Także sektor mieszkaniowy wykazał oznaki odbudowy, z wyraźnym wzrostem liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji, co może wskazywać na stopniowy powrót popytu na mieszkania.

Mimo trudności związanych z wysokimi kosztami i deficytem wykwalifikowanych pracowników, sektor budowlany zaczyna dostrzegać oznaki stabilizacji. Wyzwania związane z dostępnością materiałów budowlanych oraz z organizowaniem siły roboczej wymagają wdrożenia innowacyjnych rozwiązań, takich jak automatyzacja czy nowe technologie, co może pomóc w dalszym rozwoju rynku. 2024 rok był rokiem trudnym, ale pojawiły się oznaki ożywienia w sektorze budowlanym, szczególnie w inwestycjach infrastrukturalnych oraz mieszkaniowych. Prognozy na przyszłość wskazują na możliwą stabilizację i dalszy rozwój rynku w kolejnych latach.

3. Charakterystyka portfela nieruchomości Grupy PHN

3.1 Portfel nieruchomości Grupy PHN

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2024 roku portfel nieruchomości Grupy PHN obejmował 149 wydzielonych biznesowo nieruchomości, które w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte jako aktywa. Wartość godziwa tych nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy, wyniosła 3 439,1 mln PLN. Wartość godziwa portfela nie uwzględnia wyceny z tytułu zastosowania MSSF16. Ponadto wartość nieruchomości Regent Warsaw Hotel jest prezentowana w wartości historycznej po uwzględnieniu amortyzacji i innych odpisów. W ramach portfela Grupa PHN wyróżnia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym oraz nieruchomości dotknięte wadami prawnymi, jednak z wysokim potencjałem na ich uregulowanie. Ponadto, Grupa PHN dysponowała nieruchomościami dotkniętymi wadami prawnymi i niewystarczającym potencjałem na ich uregulowanie. Nieruchomości te nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako składniki aktywów.

Przy obliczeniach wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy oraz hotel Regent. Portfel nie uwzględnia wartości gruntu, na którym Grupa PHN wraz z partnerem zewnętrznym realizuje przedsięwzięcie logistyczne w Zgorzelcu.

Portfel nieruchomości Grupy PHN

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN		POZA PORTFELEM GRUPY PHN
NIERUCHOMOŚCI o uregulowanym stanie prawnym	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z wysokim potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie	NIERUCHOMOŚCI z wadami prawnymi z niewystarczającym potencjałem na ich pozytywne rozstrzygnięcie
- Liczba nieruchomości: 134 - Łączna wartość: 3 258,4 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 15 - Łączna wartość: 180,7 mln PLN	- Liczba nieruchomości: 16 - Łączna wartość: 102,3 mln PLN
149 nieruchomości 3 439,1 mln PLN		16 nieruchomości 102,3 mln PLN

Pod względem planowanych działań Grupa PHN dzieli portfel nieruchomości na następujące segmenty: pozostające w portfelu (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby), do optymalizacji (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych oraz w zapasach), projekty inwestycyjne (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych, w nieruchomościach inwestycyjnych w budowie, w zapasach oraz w środkach trwałych w związku z użytkowaniem na własne potrzeby) oraz na sprzedaż (ujęte w sprawozdaniu finansowym w nieruchomościach inwestycyjnych i w aktywach do sprzedaży).

Podział portfela nieruchomości Grupy PHN pod względem planowanych działań

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI GRUPY PHN	
POZOSTAJĄCE W PORTFELU	DO OPTYMALIZACJI
- Liczba nieruchomości: 45 - Łączna wartość: 2 404,1 mln PLN - NOI*: 159,5 mln PLN - YIELD*: 7,1% - GLA: 311,5 tys. mkw.	- Liczba nieruchomości: 30 - Łączna wartość: 221,3 mln PLN - NOI*: 4,0 mln PLN - YIELD*: 1,8% - GLA: 53,3 tys. mkw.
PROJEKTY INWESTYCYJNE	NA SPRZEDAŻ
- Liczba nieruchomości: 55 - Łączna wartość: 735,6 mln PLN - NOI*: 15,4 mln PLN - YIELD*: 2,1% - GLA: 126,5 tys. mkw.	- Liczba nieruchomości: 19 - Łączna wartość: 78,1 mln PLN - NOI*: 2,9 mln PLN - YIELD*: 3,7% - GLA: 12,7 tys. mkw.

* przy obliczeniach wyłączono nieruchomości klasyfikowane jako zapasy oraz hotel Regent

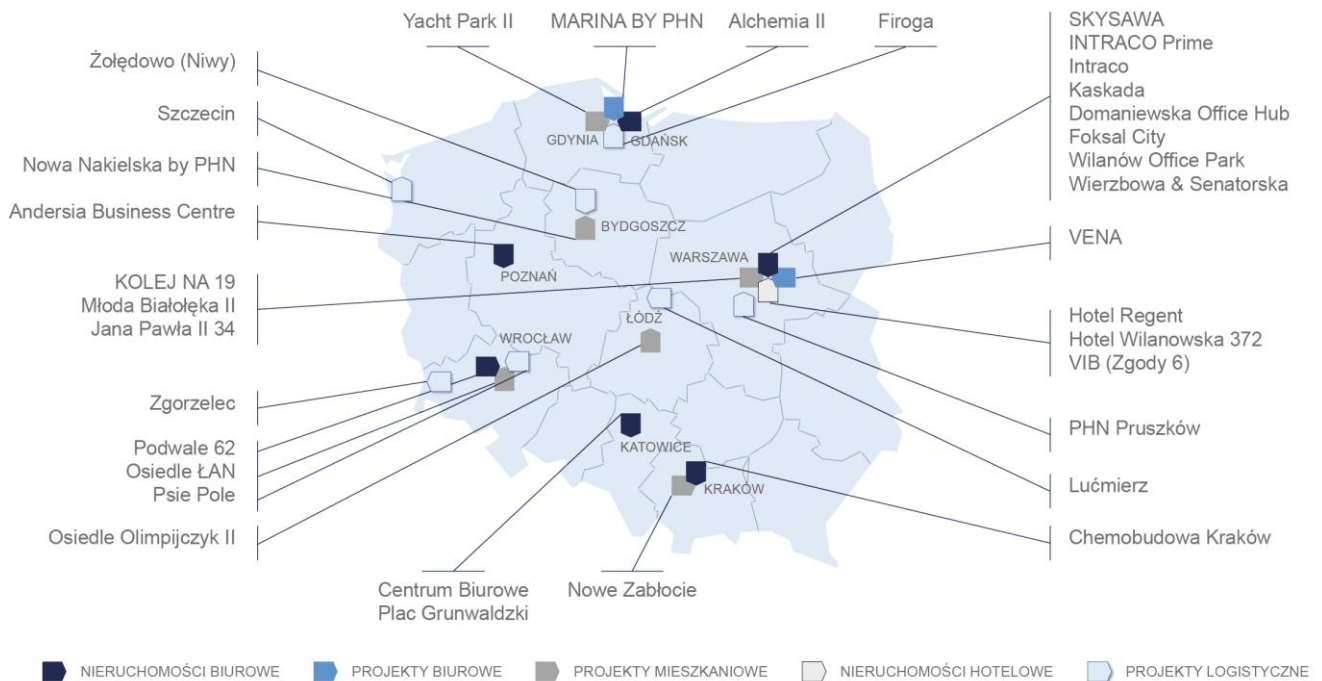
TOP 10 nieruchomości biurowych Grupy PHN

Nieruchomość	Lokalizacja	Wartość	GLA
1. SKYSAWA	Warszawa	610 mln PLN	34 500 mkw.
2. ALCHEMIA II	Gdańsk	212 mln PLN	28 900 mkw.
3. DOMANIEWSKA OFFICE HUB	Warszawa	179 mln PLN	28 200 mkw.
4. INTRACO PRIME	Warszawa	171 mln PLN	13 000 mkw.
5. KASKADA	Warszawa	132 mln PLN	17 200 mkw.
6. ANDERSIA BUSINESS CENTRE	Poznań	126 mln PLN	14 500 mkw.
7. INTRACO	Warszawa	111 mln PLN	28 100 mkw.
8. WILANÓW OFFICE PARK	Warszawa	111 mln PLN	17 600 mkw.
9. WIERZBOWA & SENATORSKA	Warszawa	89 mln PLN	8 800 mkw.
10. FOKSAL CITY	Warszawa	43 mln PLN	3 400 mkw.
		1 784 mln PLN	194 200 mkw.

3.2 Lokalizacje nieruchomości Grupy PHN

PHN prowadzi działalność w całej Polsce, przede wszystkim w Warszawie oraz największych regionalnych miastach m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Łodzi, Bydgoszczy i we Wrocławiu. Grupa PHN planuje także realizację nowych projektów mieszkaniowych na nowych rynkach lokalnych m.in. w Łęczycy.

Kluczowe lokalizacje nieruchomości Grupy PHN



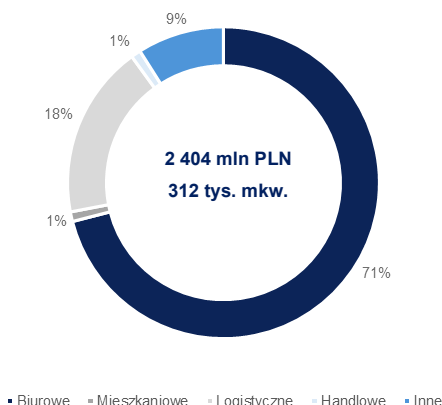
3.3 Powierzchnia najmu i wskaźnik poziomu wynajęcia

Na dzień 31 grudnia 2024 roku całkowita powierzchnia najmu Grupy PHN wynosiła blisko 504 tys. mkw. GLA, w tym:

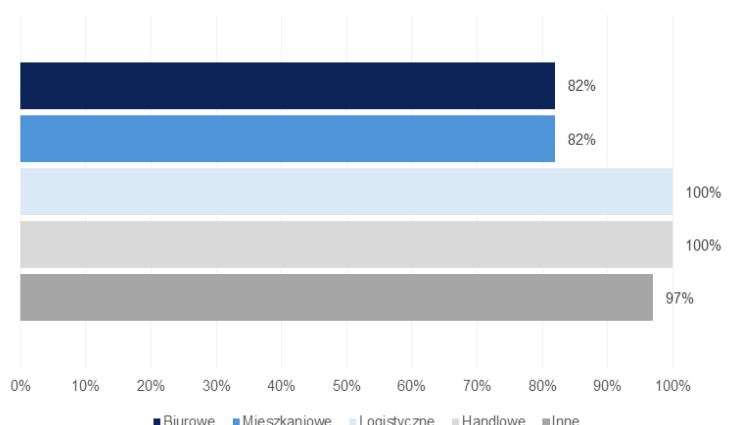
- 419 tys. mkw. powierzchnia wynajmowalna,
- 46 tys. mkw. powierzchnia trwale niewynajmowana m.in. ze względów technicznych lub prawnych oraz
- 39 tys. mkw. powierzchnia na własne potrzeby Grupy PHN.

Wskaźnik poziomu wynajęcia na 31 grudnia 2024 roku wynosił 78,4% (obliczony jako udział powierzchni wynajętej w GLA pomniejszonej o powierzchnię trwale niewynajmowaną oraz powierzchnię przeznaczoną na własne potrzeby Grupy PHN). Powierzchnia wynajmowana brutto nieruchomości pozostających w portfelu wynosiła ok. 311,5 tys. mkw., a wskaźnik poziomu wynajęcia 85,7%.

Struktura nieruchomości pozostających w portfelu wg wykorzystania (% GLA)



Stopień wynajęcia nieruchomości pozostających w portfelu (% powierzchni)



3.4 Wynik z najmu

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy PHN osiągnęły wynik z najmu w wysokości 184,1 mln PLN. Jako nieruchomości generujące przychody z najmu Grupa PHN klasyfikuje 92 nieruchomości o wartości godziwej 2 864,7 mln PLN (wartość godziwa nie obejmuje nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy).

3.5 Akwizycje i dezinwestycje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Grupa PHN zbyła nieruchomości przy ul. Ceglowskiej, Skrzetuskiego i Kostrzewskiego w Warszawie o łącznej wartości 5,3 mln PLN. Po dniu bilansowym, w wykonaniu wyroku sądu, Grupa przekazała nieruchomość przy ul. Szpitalnej 1 w Warszawie Zarządowi Mienia m.st. Warszawy. Nieruchomość ta była dotknięta wadami prawnymi uniemożliwiającymi ujęcie w sprawozdaniu finansowym jako składnik aktywów.

4. Działalność Grupy PHN

Grupa PHN konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję w różnych segmentach rynku. Spółka zbudowała silną pozycję na rynku biurowym, a także zaczęła dynamicznie rozwijać działalność w segmencie mieszkaniowym i magazynowym. Dzięki strategii dywersyfikacji, Grupa PHN może elastycznie reagować na zmiany sytuacji na rynku, co pozwala jej na osiąganie stabilnych wyników finansowych. W celu maksymalizacji zysku Grupa PHN realizuje restrukturyzację portfela nieruchomości obejmującą:

- 1) realizację nowych projektów inwestycyjnych (biurowych, mieszkaniowych, logistycznych i hotelowych),
- 2) optymalizację wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do pozostania w docelowym portfelu,
- 3) modernizację i przebudowę niektórych istniejących nieruchomości oraz zagospodarowywanie wybranych działek,
- 4) stopniową sprzedaż aktywów niezwiązanych z docelowym profilem działalności,
- 5) akwizycję nieruchomości i włączenia podmiotów zewnętrznych do Grupy PHN.

Pod względem biznesowym Grupa PHN jest aktywna w następujących segmentach rynku:

Główne segmenty działalności:

- rynek biurowy – wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz realizacja nowych inwestycji komercyjnych,
- rynek mieszkaniowy – realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań.

Pozostałe segmenty działalności:

- rynek logistyczny – wynajem istniejących obiektów oraz realizacja nowych inwestycji logistycznych,
- rynek budowlany – działalność z zakresu generalnego wykonawstwa,
- rynek hotelowy – właściciel lub współwłaściciel obiektów hotelowych i dzierżawa istniejących obiektów.

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

- 1) najem – świadczenie usług wynajmu i zarządzania nieruchomościami (biurowymi, handlowymi, logistycznymi itp.),
- 2) działalność deweloperska – budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 3) działalność budowlana – świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa i realizacji prac aranżacyjnych (fit out),
- 4) działalność pozostała – świadczenie usług hotelowych i gastronomicznych.

4.1 Najem

Usługi wynajmu oferowane przez Grupę PHN obejmują m.in. wynajem powierzchni biurowej, wynajem powierzchni handlowej, wynajem powierzchni magazynowej i logistycznej, wynajem powierzchni mieszkaniowej i innej, a także usługi dodatkowe – wynajem biur na start, sal konferencyjnych, powierzchni reklamowych (elewacje budynków oraz powierzchnie na dachach, grunty), miejsc parkingowych, garaży i piwnic. W skład nieruchomości biurowych Grupy PHN wchodzi budynki biurowe klasy A, B i C, nieruchomości mieszkaniowe i wille wykorzystywane jako powierzchnie biurowe oraz placówki dyplomatyczne. Do kluczowych nieruchomości należą – SKASAWA, INTRACO Prime, INTRACO, Alchemia II, Andersia Business Centre, Wilanów Office Park, Domaniewska Office Hub oraz Foksal City. Grupa PHN realizuje także nowe projekty biurowe, aktualnie trwa budowa inwestycji VENA na warszawskiej Woli, która dostarczy ponad 15 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. W przygotowaniu znajduje się kolejny projekt biurowy w Warszawie, który dostarczy na rynek ponad 26 tys. mkw. Poza budową nowych powierzchni komercyjnych, model biznesowy Grupy PHN zakłada także akwizycję istniejących

nieruchomości biurowych. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym Grupa PHN buduje nowe inwestycje komercyjne i następnie pozostawia je w portfelu zarządzając nimi. Dla klientów oznacza to ciągłość właścicielską oraz niskie ryzyko zmian zarządczych. Grupę odbiorców segmentu powierzchni biurowych stanowią przedsiębiorstwa krajowe, jak i z kapitałem zagranicznym. Grupa PHN dysponuje także głównie niewielkimi powierzchniami handlowymi w pasażach usługowo-handlowych m.in. przy ul. Bartyckiej 26 w Warszawie oraz pawilonami zrealizowanymi w formule BTS. Oferta skierowana jest zarówno do dużych sieci handlowych, jak i do małych i średnich przedsiębiorców. Największą podażą powierzchni magazynowych Grupa PHN dysponuje obecnie w parku logistycznym PHN Pruszków w podwarszawskim Brwinowie 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.

4.2 Działalność deweloperska

Ważną częścią działalności Grupy PHN jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Grupa PHN przygotowuje nowe projekty, które są realizowane w różnych segmentach budowlanych: luksusowym, popularnym i ekonomicznym. Do końca 2024 roku Grupa PHN zrealizowała projekty mieszkaniowe - kompleks apartamentów Yacht Park w Gdyni, dwa etapy osiedla VIS À VIS WOLA w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk w Łodzi, INSTA 21 w Warszawie, Młoda Białoleka I w Warszawie, KOLEJ na 19 w Warszawie oraz Osiedle ŁAN we Wrocławiu. Na dzień bilansowy w realizacji były cztery inwestycje mieszkaniowe tj. Młoda Białoleka II, Osiedle Olimpijczyk II, Nowa Nakielska by PHN I oraz osiedle Nowe Zabłocie, realizowane przez spółkę z Grupy PHN – Chemobudowę Kraków. Z początkiem 2025 roku rozpoczęto budowę kolejnego: Apartamenty Jana Pawła II 34 w Warszawie oraz uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla Osiedla Olimpijczyk II. W najbliższych miesiącach Grupa PHN planuje uruchomienie kolejnych inwestycji, także na nowych rynkach regionalnych – pierwszy etap inwestycji w Łęczycy, kontynuowany będzie prestiżowy projekt mieszkaniowy w Gdyni, a także kolejne etapy inwestycji Młoda Białoleka w Warszawie i Osiedla ŁAN we Wrocławiu.

Realizowane projekty mieszkaniowe dostarczą na rynek blisko 650 mieszkań w Warszawie, Łodzi, Bydgoszczy i Krakowie.

4.3 Działalność budowlana

Model biznesowy Grupy PHN zakłada rozszerzanie kompetencji własnych, dlatego też do Grupy PHN pod koniec 2019 roku została włączona firma budowlana - Chemobudowa Kraków, która wzmocniła strukturę Grupy PHN i zapewniła ściślejszą synergii między spółkami. Dzięki włączeniu Chemobudowy Kraków, Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu robót budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa. Chemobudowa Kraków nie tylko realizuje projekty dla Grupy PHN, ale z powodzeniem rozwija działalność własną (czego przykładem jest projekt mieszkaniowy Nowe Zabłocie), jak również działalność na rzecz podmiotów trzecich – są to szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe świadczone w systemie generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz działalność usługowa i produkcyjna.

4.4 Działalność pozostała

W ramach działalności pozostałej, Grupa PHN świadczy usługi hotelowe oraz gastronomiczne, m.in. w Hotelu Regent w Warszawie (we współpracy z Polskim Holdingiem Hotelowym) oraz w Hotelu Alf w Krakowie należącym do Chemobudowy Kraków. Grupa PHN prowadzi także działalność w marinie jachtowej oraz świadczy usługi inwestorstwa zastępczego.

4.5 Rynki zbytu i struktura odbiorców i dostawców

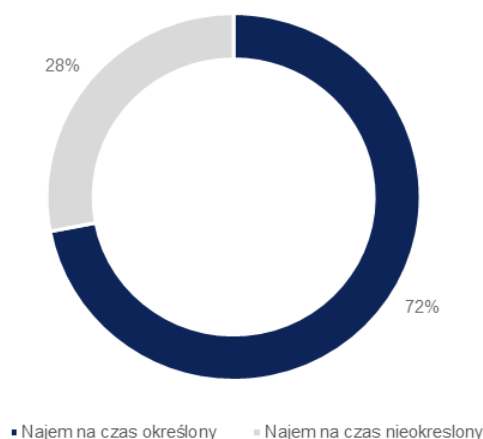
Podstawowym rynkiem zbytu dla Grupy Kapitałowej PHN jest rynek polski. Grupa wyróżnia różne grupy odbiorców, związane z danym segmentem działalności.

W segmencie najem klientami Grupy PHN są najemcy powierzchni biurowej, magazynowej oraz mieszkaniowej. Największy rynek zbytu dla tej grupy odbiorców stanowi Warszawa. Poza tym Grupa prowadzi działalność m.in. w Trójmieście, Poznaniu, Krakowie, Katowicach i we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku najliczniejszą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora usług biznesowych.

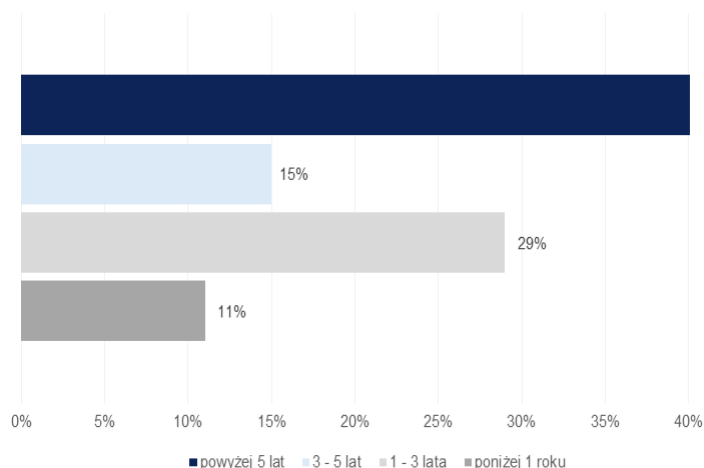
Największymi dziesięcioma najemcami pod względem udziału w osiągniętych przychodach z najmu w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku w Grupie PHN byli (w porządku alfabetycznym): DPD Polska Sp. z o.o., Izba Administracji Skarbowej w Warszawie, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o., PERN S.A., PKO Bank Polski S.A., Poczta Polska S.A., Polimex-Mostostal S.A. i State Street Bank International GmbH. Przychody od największych najemców w okresie sprawozdawczym stanowiły 39,9% łącznej kwoty przychodów z najmu.

Strukturę najemców Grupy PHN cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa PHN nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą.

Stopień wynajętej powierzchni wg okresu trwania umowy
 (% GLA)



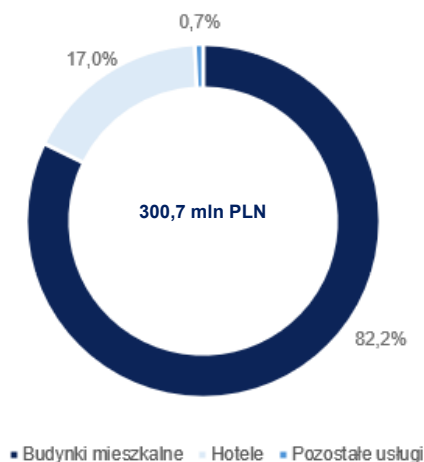
Struktura wynajętej umowy powierzchni wg okresu najmu
 (% wynajętej powierzchni na czas określony)



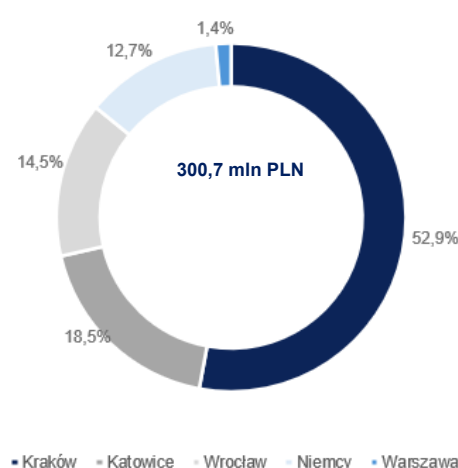
W segmencie działalności deweloperskiej klientami są nabywcy mieszkań. Są to zarówno nabywcy detaliczni, którzy nabywają mieszkania do celów mieszkaniowych, jak i klienci, którzy nabywają mieszkania w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej kategorii odbiorców nie wykazują koncentracji z uwagi na charakterystykę rynku.

W segmencie działalności budowlanej grupę odbiorców stanowią odbiorcy usług budowlano-montażowych: głównie deweloperzy realizujący inwestycje na rynku mieszkaniowym oraz inwestorzy na rynku hotelarskim. Rynkiem zbytu dla tej grupy nabywców jest na rynek polski oraz niemiecki. Udział przychodów zrealizowanych w 2024 roku na rynku niemieckim stanowił 12,7% przychodów zrealizowanych w segmencie budowlanym. W okresie sprawozdawczym największymi odbiorcami usług budowlanych z ponad 10% udziałem w przychodach z działalności budowlanej byli: ATAL S.A. z udziałem w sprzedaży 18,2%, PHH Hotele Sp. z o.o. – 16,6%, Instal Kraków S.A. – 13,0%, MDR Wrocław Zatorska-Odolanowska Sp. z o.o., MDR Skawina Sp. z o.o. – 10,2%.

Struktura sprzedaży usług w segmencie budowlanym
 (% przychodów w segmencie budowlanym)



Struktura sprzedaży na rynkach zbytu w segmencie budowlanym
 (% przychodów w segmencie budowlanym)



W 2024 roku Grupa współpracowała głównie z dostawcami świadczącymi następujące usługi:

- budowlane (w ramach realizacji projektów generalnego wykonawstwa, projektów inwestycyjnych oraz deweloperskich mieszkaniowych),
- remontowe (w ramach nieruchomości Grupy PHN),
- usługi projektowe,
- dostawy mediów (energia elektryczna, gaz, ciepło, woda i odprowadzenie ścieków),
- doradcze – w szczególności doradztwo prawne, biznesowe, techniczne, podatkowe,
- utrzymania czystości i pielęgnacji zieleni,
- usługi ochrony,
- utrzymania technicznego,
- przeglądy elementów budynku i instalacji technicznych.

W zakresie zaopatrzenia w materiały budowlane i usługi świadczone w segmencie budowlanym Grupa korzystała z usług lokalnych, ogólnopolskich oraz niemieckich dostawców. Główne kategorie zakupów obejmują: beton, stal, mury, materiały wykończeniowe oraz elementy instalacyjne. Firma współpracuje z wieloma dostawcami, co pozwala na wybór najbardziej korzystnych cenowo ofert oraz ułatwia dostosowanie logistyki dostaw do harmonogramu realizowanych prac.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie współpracowała z żadnym dostawcą, którego łączna wartość dostaw towarów lub świadczonych usług przekroczyłaby 10% osiągniętych przychodów w analizowanym okresie.

5. Działalność operacyjna i inwestycyjna

Grupa PHN konsekwentnie realizuje cele biznesowe, kontynuując realizację programu inwestycyjnego przede wszystkim w sektorze nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i logistycznych. Podstawowa działalność inwestycyjna Grupy PHN uzupełniana jest o projekty z innych sektorów rynku, takich jak np. sektor handlowy. Grupa PHN rozwija także nowe linie biznesowe – aktualnie są to projekty OZE. Grupa PHN realizuje projekty samodzielnie oraz we współpracy z wysokiej klasy partnerami o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji rynkowej.

Wybudowana powierzchnia biurowa



79 100 mkw.

Powierzchnia biurowa w budowie



15 100 mkw.

Liczba wybudowanych mieszkań



1 352 szt.

Liczba mieszkań w budowie



649 szt.

5.1 Biurowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje komercyjne projekty inwestycyjne w celu uzyskania odpowiednio wysokiej klasy aktywów, które zapewnią stabilne źródło przychodów w długoterminowej perspektywie. W styczniu 2024 roku PHN rozpoczął realizację kolejnej inwestycji biurowej tj. VENA przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. W przygotowaniu znajduje się także nowy projekt biurowy w Warszawie, który dostarczy na rynek ok. 26 tys. mkw.

Zestawienie kluczowych projektów biurowych

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI					
1. VENA	Warszawa	15 100 mkw.	2024	2026	201 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE					
1. PROJEKT BIUROWY	Warszawa	26 000 mkw.	-	-	-

Opis kluczowych projektów biurowych

PROJEKTY W REALIZACJI	PROJEKTY PLANOWANE
VENA W styczniu 2024 roku rozpoczęto budowę trzeciego etapu inwestycji na warszawskiej Woli przy al. Prymasa Tysiąclecia – budynku biurowego VENA. Będzie to 12-kondygnacyjny nowoczesny budynek biurowy klasy A o powierzchni najmu 15 tys. mkw. z lokalami usługowymi na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych. Trwają prace budowlane oraz komercjalizacja nieruchomości.	PROJEKT BIUROWY W Warszawie Śródmieściu planowana jest realizacja nowej inwestycji biurowej, która dostarczy na stołeczny rynek ok. 26 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.

5.2 Mieszkaniowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN realizuje także projekty inwestycyjne w sektorze mieszkaniowym z przeznaczeniem na sprzedaż. Aktualnie w realizacji znajduje się 5 inwestycji – Młoda Białoleka II w Warszawie, Osiedle Olimpijczyk II w Łodzi, Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy, Apartamenty Jana Pawła II 34 w Warszawie oraz Nowe Zabłocie w Krakowie. W najbliższych miesiącach planowane jest zwiększenie liczby realizowanych inwestycji m.in. w Gdyni, w Warszawie i we Wrocławiu.

Zestawienie kluczowych projektów mieszkaniowych

	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Sprzedane ⁷	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY W REALIZACJI						
1. MŁODA BIAŁOLEKA II	Warszawa	181	89	2023	2025	96 mln PLN
2. OSIEDLE OLIMPIJCZYK II	Łódź	132	63	2023	2025	60 mln PLN
3. NOWA NAKIELSKA BY PHN	Bydgoszcz	170	0	2024	2026	78 mln PLN
4. APARTAMENTY JANA PAWŁA	Warszawa	46	0	2025	2027	51 mln PLN
5. NOWE ZABŁOCIE	Kraków	120	0	2024	2026	99 mln PLN
PROJEKTY PLANOWANE						
1. ŁĘŻYCA I	Zielona Góra	59	-	-	-	-
2. MŁODA BIAŁOLEKA III	Warszawa	174	-	-	-	-
3. YACHT PARK II	Gdynia	131	-	-	-	-
4. OSIEDLE ŁAN II	Wrocław	120	-	-	-	-
5. FOKSAL	Warszawa	7	-	-	-	-
6. POSELSKA	Warszawa	15	-	-	-	-
7. LOTARYŃSKA	Warszawa	8	-	-	-	-
8. USYPISKOWA	Warszawa	4	-	-	-	-
9. KRYNICZNA	Warszawa	6	-	-	-	-

⁷ Liczba mieszkań sprzedanych na podstawie umów deweloperskich według stanu na 31 grudnia 2024 roku

Opis kluczowych projektów mieszkaniowych:

PROJEKTY W RELIZACJI	
MŁODA BIAŁOŁĘKA II	OSIEDLE OLIMPIJCZYK II
W Warszawie przy ul. Geodezyjnej powstaje inwestycja MŁODA BIAŁOŁĘKA II, która dostarczy 181 mieszkań oraz 24 lokale usługowe o łącznej powierzchni PUM 10 670 mkw. Uzyskanie pozwolenie na użytkowanie planowane jest w trzecim kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą jest ALFA-BET. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań. Na koniec 2024 roku sprzedanych zostało 89 lokali. Trwa sprzedaż pozostałych.	W Łodzi przy ul. Kusocińskiego powstaje inwestycja OSIEDLE OLIMPIJCZYK II, która dostarczy 132 mieszkania o powierzchni PUM 8 000 mkw. W lutym 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Na koniec 2024 roku sprzedano 63 mieszkania. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.
NOWA NAKIELSKA BY PHN	APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34
W Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej powstaje inwestycja NOWA NAKIELSKA BY PHN, która dostarczy 170 mieszkań o powierzchni PUM 9 540 mkw. Generalnym wykonawcą jest ALSTAL Grupa Budowlana. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań.	W Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 powstaje kameralna inwestycja APARTAMENTY JANA PAWŁA II 34, która dostarczy 46 mieszkań i 1 lokal usługowy o powierzchni PUM i PUU 2 400 mkw. Obecnie trwają prace budowlane oraz sprzedaż mieszkań.
NOWE ZABŁOCIE	
W Krakowie przy ul. Klimeckiego powstaje inwestycja NOWE ZABŁOCIE, która dostarczy 120 mieszkań o powierzchni PUM 8 100 mkw. Uzyskanie pozwolenie na użytkowanie planowane jest w drugim kwartale 2026 roku. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków. Trwają prace budowlane.	
PROJEKTY PLANOWANE	
ŁĘŻYCA I	MŁODA BIAŁOŁĘKA III
W Łęczycy należącej do Zielonej Góry planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w czterech etapach, które dostarczą na rynek ok. 430 nowoczesnych mieszkań o powierzchni 23 000 mkw., w tym w pierwszym etapie 59 mieszkań o powierzchni 3 383 mkw. Trwają prace projektowe kolejnych etapów inwestycji.	W Warszawie przy ul. Geodezyjnej planowana jest realizacja trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej, która dostarczy na rynek ok. 174 mieszkania o powierzchni 9 200 mkw. Trwa postępowanie na wybór generalnego wykonawcy inwestycji.
YACHT PARK II	OSIEDLE ŁAN II
W Gdyni przy ul. Hryniewickiego planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Yacht Park, który dostarczy na rynek 131 apartamentów o powierzchni 9 340 mkw. Trwają prace projektowe.	We Wrocławiu przy ul. Zatorskiej planowana jest realizacja drugiego etapu projektu mieszkaniowego Osiedla ŁAN, który dostarczy na rynek ok. 120 mieszkań. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
FOKSAL	POSELSKA
W Warszawie przy ul. Foksal planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 7 apartamentów o powierzchni 1 350 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	W Warszawie przy ul. Poselskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek ok. 15 apartamentów o powierzchni 1 125 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.

LOTARYŃSKA	USYPISKOWA
W Warszawie przy ul. Lotaryńskiej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 8 apartamentów o powierzchni 957 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	W Warszawie przy ul. Usypiskowej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 4 nowoczesne apartamenty o powierzchni 500 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej.
KRYNICZNA	
W Warszawie przy ul. Krynicznej planowana jest budowa kameralnego budynku apartamentowego, który dostarczy na rynek 6 apartamentów o powierzchni 767 mkw. Trwa opracowywanie dokumentacji projektowej oraz uzgodnienia konserwatorskie.	

5.3 Magazynowe projekty inwestycyjne

Grupa PHN rozwija także projekty magazynowe. Grupa PHN zrealizowała w formule joint venture magazyn w formule BTS o powierzchni 10 tys. mkw. w Świebodzinie oraz nowoczesny park magazynowy PHN Pruszków o powierzchni 50,6 tys. mkw. zlokalizowany w podwarszawskim Brwinowie. Od 2020 roku Grupa PHN jest jedynym właścicielem parku PHN Pruszków, który dodatkowo pod koniec 2022 roku rozbudowała do ok. 54,5 tys. mkw. Grupa PHN posiada nieruchomości o powierzchni blisko 200 ha pod przyszłe projekty magazynowe w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, których potencjał to ok. 750 tys. mkw. GLA.

Zestawienie kluczowych projektów magazynowych:

	Lokalizacja	GLA	Rozpoczęcie	Zakończenie	Koszt projektu
PROJEKTY PLANOWANE					
1. ZGORZELEC (formuła JV)	Zgorzelec	220 000 mkw.	2025	2027	poufne
2. PRUSZKÓW II	Brwinów	85 000 mkw.	2025	2027	280 mln PLN
3. WROCŁAW	Wrocław	90 000 mkw.	2027	2028	300 mln PLN

Opis kluczowych projektów logistycznych:

PROJEKTY PLANOWANE	
ZGORZELEC	PRUSZKÓW II
W Zgorzelcu, przy autostradzie A4, w ramach współpracy JV z Hillwood, przygotowywany jest park magazynowy o powierzchni ok. 220 000 mkw. Uzyskano zezwolenie na realizację inwestycji drogowej oraz pozwolenie na budowę. Aktualnie trwa proces komercjalizacji planowanej powierzchni.	W Brwinowie koło Pruszkowa przygotowywany jest do realizacji park magazynowy o powierzchni od 45 000 do 85 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.
WROCŁAW	
We Wrocławiu, w dzielnicy Psie Pole przygotowywany jest do realizacji park logistyczny o powierzchni ok. 90 000 mkw. Dla inwestycji opracowano koncepcję zagospodarowania terenu, oraz uzyskano decyzję środowiskową. W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu budowlanego, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę.	

6. Strategia i plany rozwojowe Grupy PHN

6.1 Strategia Grupy PHN na lata 2025-2030

W dniu 12 marca 2025 roku PHN ogłosił Strategię Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start”. Dzięki realizacji strategii, w perspektywie do 2030 roku PHN będzie zoptymalizowanym, rozwijającym się, bliskim naturze i korzystającym z nowoczesnych rozwiązań integratorem na rynku nieruchomości. Wdrożenie strategii przyniesie wyraźny wzrost wyników finansowych oraz zwiększenie skali działania Grupy PHN. Strategia przewiduje osiągnięcie następujących celów finansowych:

- ponad 1,6 mld zł przychodów netto w 2030 r.,
- ponad 400 mln zł wyniku EBITDA w 2030 r. i ponad 1,4 mld zł wyniku EBITDA w latach 2025-2030,
- ponad 180 mln zł wypłaconych dywidend w latach 2025-2030.

Strategia opiera się na 4 filarach biznesowych: Development, Najem, Budowlany oraz PRS, obejmujący usługi najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych. Oparcie strategii na 4 filarach pozwoli na realizację ambitnych celów biznesowych:

Nowa struktura biznesowa Grupy PHN

Filar DEVELOPMENT	Filar NAJEM	Filar BUDOWLANY	Filar PRS
Filar Development obejmuje działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym i budownictwa jednorodzinnego	Filar Najem dotyczy wynajmu przestrzeni biurowych, magazynowych i handlowych oraz realizację w tym celu inwestycji	Filar Budowlany, realizujący usługi budowlane, w szczególności dla sektorów mieszkaniowego, przemysłowego i infrastrukturalnego	Filar usług najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych i bazujący przede wszystkim na własnych nieruchomościach
Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 3 200 mieszkań	Celem strategicznym filaru jest wybudowanie w latach 2025-2030 ponad 40 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej klasy A oraz ponad 600 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej.	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 kontraktów budowlanych o wartości ponad 2 740 mln zł	Celem strategicznym filaru jest zrealizowanie w latach 2025-2030 ponad 30 tys. mkw. powierzchni PRS

6.2 Kluczowe wyzwania dla Grupy PHN

Wdrożenie strategii oparte będzie na realizacji 15 inicjatyw strategicznych, podzielonych między cztery obszary – optymalizacja, rozwój, zielona transformacja i nowoczesne rozwiązania. W obszarze optymalizacji inicjatywy obejmą optymalizację aktywów, struktury organizacyjnej, procesów oraz struktury kapitałowej. Obszar rozwoju to inicjatywy z obszaru rentowności i płynności finansowej, portfela usług, synergii operacyjnych oraz kooperacji z podmiotami z udziałem Skarbu Państwa. W obszarze zielonej transformacji zaplanowano: wdrożenie strategii ESG, obniżenie emisji CO₂ o 42% do 2030 roku m.in. poprzez inwestycje w farmy fotowoltaiczne, a także stworzenie portfela rozwiązań proekologicznych dla inwestycji. Ostatni obszar – nowoczesne rozwiązania – obejmie inicjatywę stworzenia portfela rozwiązań innowacyjnych dla inwestycji oraz implementację rozwiązań AI.

Inicjatywy będą wdrażane w fazach. Na lata 2025 i 2026 zaplanowano optymalizację aktywów i organizacji. Lata 2027-2028 to stabilizacja finansowa i działania wzrostowe, a od 2029 do 2030 PHN skupi się na wzmacnianiu łańcucha wartości. Dzięki realizacji strategii, w perspektywie do 2030 roku Polski Holding Nieruchomości będzie zoptymalizowanym, rozwijającym się, bliskim naturze i korzystającym z nowoczesnych rozwiązań integratorem na rynku nieruchomości.

6.3 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa PHN ma pełną zdolność do realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Projekty realizowane będą ze środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, w tym np. kredytów bankowych i 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 PHN 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 PHN oraz przez jej partnerów JV.

7. Najważniejsze wydarzenia w 2024 roku

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W 2024 ROKU	
Emisja obligacji serii D W marcu 2024 roku PHN pozyskał 230 mln PLN z emisji obligacji korporacyjnych. Pieniądże zostaną przeznaczone na sfinansowanie nowych inwestycji w segmencie biurowym i logistycznym oraz refinansowanie części zadłużenia. Emisja odbyła się w ramach ustanowionego w kwietniu 2019 roku 7-letniego programu emisji obligacji o łącznej wartości do 1 mld PLN.	Emisja obligacji serii E W listopadzie 2024 roku PHN pozyskał 125 mln PLN z emisji 3-letnich obligacji serii E, które po blisko 50-proc. redukcji trafiły do 20 inwestorów. Duże zainteresowanie sprawiło, że popyt wyniósł ok. 183 mln PLN. Pozyskane środki Grupa PHN przeznaczyła m.in. na realizację programu inwestycyjnego. Emisja odbyła się w ramach ustanowionego w kwietniu 2019 r. 7-letniego programu emisji obligacji o łącznej wartości do 1 mld PLN.
Porozumienie z PKO BP dotyczące umowy najmu SKYSAWA We wrześniu 2024 roku PHN i PKO Bank Polski podpisały porozumienie dotyczące umowy najmu kompleksu SKYSAWA przez PKO BP, kończąc negocjacje dotyczące rozliczenia prac wykończeniowych. Umowa umożliwia pełne wykorzystanie powierzchni i jest podstawą stabilnej współpracy stron. Porozumienie pozytywnie wpłynęło też na płynność PHN, zwiększyło zdolność pozyskiwania finansowania i otworzyło drogę do rozwijania nowych inwestycji.	Rekordowa transakcja pomiędzy PHN i State Street Bank PHN przedłużył umowę najmu z firmą State Street Bank na ponad 10,5 tys. mkw. w wieży Titanium kompleksu ALCHEMIA w Gdańsku. Wg danych rynkowych była to największa transakcja najmu na rynku regionalnym w pierwszej połowie 2024 roku. ALCHEMIA to wielokrotnie nagradzany kompleks z certyfikatem LEED Platinum z widokiem na Trójmiasto i Zatokę Gdańską. State Street Bank, światowy lider usług finansowych, jest jej najemcą od 2016 roku.
Nowa oferta wynajmu mieszkań i sprzedaży nieruchomości PHN przygotowało atrakcyjną ofertę, w ramach której wybrane nieruchomości zostały przeznaczone pod wynajem mieszkań oraz na sprzedaż. Do wynajmu przeznaczono mieszkania w atrakcyjnych lokalizacjach. Natomiast do sprzedaży skierowane zostały te aktywa, które nie pasują do docelowej struktury portfela Grupy PHN.	Zakończenie budowy Osiedla ŁAN we Wrocławiu Grupa PHN zakończyła budowę Osiedla ŁAN we Wrocławiu. We wrześniu 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą jest Chemobudowa Kraków S.A. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.
Zakończenie budowy KOLEJ NA 19 w Warszawie Grupa PHN zakończyła budowę KOLEJ NA 19 w Warszawie. W listopadzie 2024 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP S.A. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.	Zakończenie budowy Osiedla Olimpijczyk II w Łodzi Grupa PHN zakończyła budowę drugiego etapu Osiedla Olimpijczyk zlokalizowanego w zachodniej części Łodzi. W lutym 2025 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Generalnym wykonawcą jest UNIBEP. Na koniec 2024 roku sprzedano 63 mieszkania. Trwa proces sprzedaży pozostałych produktów deweloperskich.
Rozpoczęcie budowy inwestycji Nowa Nakielska by PHN Grupa PHN rozpoczęła pierwszy etap inwestycji Nowa Nakielska by PHN w Bydgoszczy przy ul. Nakielskiej 53. Cały, pięcioetapowy projekt będzie obejmował budowę niemal 600 mieszkań, terenów zielonych, placów zabaw i miejsc na rowery, a także rewitalizację zabytkowych budynków hali montażu i willi Blumwego.	Zakończenie ważnego etapu budowy Osiedla Młoda Białoleka II Na szczycie jednego z siedmiu budynków osiedla Młoda Białoleka zawisła wiecha, co oznacza zakończenie etapu robót konstrukcyjnych. Inwestycja przy ul. Geodezyjnej dostarczy funkcjonalne mieszkania o wysokości ponad 2,90 m, z ogródkami lub przestronnymi balkonami. Zaplanowano garaż podziemny, stojaki na rowery i proekologiczne rozwiązania.
Przygotowania do budowy farmy fotowoltaicznej w Czerwonaku W gminie Czerwonak w województwie wielkopolskim powstanie pierwsza wielkoskalowa farma fotowoltaiczna PHN o mocy 18 MW. Projekt otrzymał warunki przyłącza planowanej instalacji do sieci elektroenergetycznej – kluczowy dokument umożliwiający dalszą realizację inwestycji. W marcu 2025 roku Grupa PHN uzyskała preferencyjne finansowanie z NFOŚiGW. Pożyczka w ramach Krajowego Planu Odbudowy pokryje 85% kosztów kwalifikowanych inwestycji, czyli ok. 33,5 mln PLN.	Uzgodnienia drogowe dla inwestycji w Zgorzelcu Spółka powołana przez PHN i Hillwood uzyskała pozytywną decyzję na realizację inwestycji drogowej. Droga ta będzie łączyła zjazd z autostrady A4 oraz drogę krajową nr 30 z drogą wojewódzką nr 351 w Zgorzelcu. Na podstawie zawartej umowy drogowej z Gminą Zgorzelec i pozytywnej decyzji na realizację inwestycji drogowej, planowana jest realizacja układu drogowego. Data realizacji uzależniona jest od terminu rozpoczęcia budowy hal.

8. Sytuacja finansowa Grupy PHN

8.1 Wyniki finansowe Grupy PHN

Wyniki Grupy PHN w segmencie najem skokowo wzrosły. Wynik z najmu był o 22% wyższy w porównaniu do poprzedniego roku, głównie w efekcie wejścia najemców, na nowo wybudowaną powierzchnię biurową. EBITDA w 2024 roku (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację) wyniosła -5,7 mln PLN i była wyższa o 60,1 mln PLN (91,3%) względem ubiegłego roku.

Skorygowana EBITDA (EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej nieruchomości, wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych, odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych dodatkowe koszty związane z ukończeniem inwestycji w działalności budowlanej) wyniosła 173,0 mln PLN i była wyższa o 59,3 mln PLN (52,2%) r/r.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa PHN zatrudniała 611 osób, w tym w obszarze działalności budowlanej 370 osoby.

Przychody z najmu



295,0 mln PLN

Wynik z najmu



186,6 mln PLN

Wynik netto ze sprzedaży



126,9 mln PLN

Skorygowana EBITDA



173,0 mln PLN

8.2 Główne czynniki mające wpływ na osiągniętą stratę

Główne czynniki, które miały wpływ na wyniki finansowe i operacyjne Grupy PHN w 2024 roku oraz które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym okresie należy podzielić na czynnik zewnętrzne (makroekonomiczne, prawne, rynkowe, itp. mające wpływ na rozwój i ograniczenia rozwoju Grupy PHN) oraz czynniki wewnętrzne, kształtowane wewnątrz Grupy PHN przez plany działania i realizację celów.

Czynniki zewnętrzne:

- sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości, mająca odzwierciedlenie w poziomie pustostanów nieruchomości Grupy PHN,
- kształtowanie się popytu na mieszkania,
- koszty finansowania zewnętrznego, uwarunkowane wysokością stóp procentowych,
- zmiana kursu euro względem złotego,
- kształtowanie się popytu na usługi budowlane.
- otoczenie prawne.

Czynniki wewnętrzne:

- zwrot podatku naliczonego VAT wraz z odsetkami w 2025 roku (szerzej opisano w sprawozdaniu finansowym w nocie dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym),
- tempo sprzedaży wybudowanych mieszkań,
- tempo i jakość realizacji usług generalnego wykonawstwa,
- poziom kosztów utrzymania nieruchomości,
- poziom kosztów administracyjnych,
- modernizacje i przebudowa niektórych nieruchomości,
- realizacja nowych projektów,
- sprzedaż nieruchomości,
- podatek dochodowy.

8.3 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana
Aktywa	4 583,6	4 625,9	(0,8%)
Aktywa trwałe	3 987,1	4 063,9	(1,9%)
Nieruchomości inwestycyjne	3 616,5	3 677,7	(1,7%)
Rzeczowe aktywa trwałe	190,0	185,0	2,7%
Aktywa obrotowe	532,4	557,5	(3,5%)
Krótkoterminowe zapasy deweloperskie	260,1	205,9	26,3%
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	93,4	194,9	(49,1%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i krótkoterminowe aktywa finansowe	177,9	155,7	14,3%
Pasywa	4 583,6	4 625,9	(0,8%)
Kapitał własny	2 046,5	2 236,2	(8,4%)
Zobowiązania razem	2 537,1	2 389,7	6,3%
Zobowiązania długoterminowe	1 819,1	1 351,3	34,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	715,4	1 038,4	31,1%
Aktywa netto	2 046,5	2 236,2	(8,3%)

Główny składnik aktywów trwałych to nieruchomości inwestycyjne. W okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku ich wartość zmniejszyła się o 61,2 mln PLN w wyniku:

- zmiany ich wartości (-141,0 mln PLN),
- przeniesienia do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-57,0 mln PLN),
- wzrostem wysokości opłat za użytkowanie wieczyste (53,2 mln PLN).
- poniesienia nakładów związanych z modernizacją i aranżacją nieruchomości (52,5 mln PLN),
- poniesienia nakładów związanych z przygotowaniem deweloperskich projektów komercyjnych (29,8 mln PLN),
- przeniesienia do zapasów związanych z działalnością deweloperską (-23,3 mln PLN),
- rozliczenia wakacji czynszowych i prowizji od wynajmu nieruchomości (27,4 mln PLN),
- przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych (-3,4 mln PLN).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku o kwotę 5,0 mln PLN w związku z naliczeniem amortyzacji w kwocie 8,4 mln PLN, nabyciem w kwocie 2,7 mln PLN, rozwiązaniem odpisu aktualizującego wartość środków trwałych w kwocie 9,9 mln PLN, przeniesieniem z nieruchomości inwestycyjnych (3,4 mln PLN), przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (-2,8 mln PLN) oraz sprzedaży i likwidacji (-0,7 mln PLN).

Aktywa obrotowe w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku zmniejszyły się o 25,1 mln PLN głównie w efekcie netto:

- zwiększenia poziomu środków pieniężnych (31,7 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu należności handlowych oraz pozostałych aktywów (-101,5 mln PLN),
- zwiększenia wartości zapasów deweloperskich (54,2 mln PLN) z tytułu poniesionych nakładów w kwocie 162,2 mln PLN, przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych 23,3 mln PLN, zbycia lokali (116,1) mln PLN, zmiany stawki użytkowania wieczystego MSSF 16 oraz opłaty przekształceniowej w wyniku zmiany własności (18,0) mln PLN,
- zmniejszenia poziomu krótkoterminowych aktywów finansowych (9,5 mln PLN) z tytułu zmniejszenia stanu rachunków powierniczych.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w okresie sprawozdawczym wzrosły o 60,1 mln PLN w wyniku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 57,0 mln, zbycia nieruchomości o wartości 4,5 mln PLN, zmiany wartości godziwej w kwocie 3,8 mln PLN i przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2,8 mln PLN.

Wartość kapitałów własnych przypadających akcjonariuszom jednostki dominującej w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku zmniejszyła się o 188,3 mln PLN, w efekcie poniesienia straty netto w wysokości 184,4 mln PLN powiększonej o pozostałe całkowite dochody 5,3 mln PLN.

Poziom zobowiązań długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku zwiększył się o 467,8 mln PLN w wyniku:

- emisji nowych obligacji, wydłużenia terminów spłaty obowiązujących kredytów oraz zaciągnięcia nowych kredytów (409,8 mln PLN),
- zwiększenia zadłużenia z tytułu leasingu (40,5 mln PLN), głównie w efekcie wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste,
- zwiększenia poziomu zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (19,4 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw długoterminowych (0,4 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu pozostałych zobowiązań długoterminowych (2,3 mln PLN).

Poziom zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 323,0 mln PLN głównie w wyniku:

- zmniejszenia poziomu zadłużenia krótkoterminowego (340,6 mln PLN), głównie w efekcie spłaty obligacji zapadających w 2024 roku z emisji nowych obligacji oraz nowo zaciągniętych kredytów, wydłużenia terminów spłaty obowiązujących kredytów,
- zmniejszenia zadłużenia z tytułu leasingu (10,3 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zaliczek związanych z działalnością deweloperską (1,7 mln PLN),
- zmniejszenia poziomu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań (3,9 mln PLN),
- zwiększenia zobowiązań z tytułu podatku dochodowego (4,0 mln PLN),
- zwiększenia poziomu rezerw krótkoterminowych (29,5 mln PLN).

8.4 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	12 miesięcy zakończonych		
	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana
Przychody operacyjne	815,8	570,9	43,5%
Koszty operacyjne	(616,8)	(396,7)	56,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	199,0	174,2	14,3%
Koszty administracyjne i sprzedaży	(72,1)	(70,0)	3,0%
Zysk netto ze sprzedaży	126,9	104,2	21,9%
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	(136,3)	(187,1)	27,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14,4)	(73,7)	83,7%
Zysk (strata) netto	(184,4)	(167,0)	9,0%
EBITDA	(5,7)	(65,9)	95,0%
Skorygowana EBITDA	173,0	113,7	54,3%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	168,9	56,5	198,9%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(91,1)	(58,9)	(54,7%)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(46,1)	16,9	(372,8%)

W 2024 roku Grupa PHN odnotowała stratę netto na poziomie 184,4 mln PLN. Wynik był o 17,4 mln PLN niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego głównie w efekcie netto:

- wyższego wyniku z najmu o 34,2 mln PLN, wynikającego głównie ze wzrostu przychodów w związku z przekazaniem najemcom nowej powierzchni biurowej,
- wyższego wyniku z działalności deweloperskiej o 44,5 mln PLN, wynikającego z większej liczby przekazanych mieszkań nabywcom,

- niższego wyniku z działalności budowlanej o 55,4 mln PLN, wynikającego głównie z wystąpienia dodatkowych kosztów związanych z realizacją kontraktu w Oddziale Niemieckim (szerzej opisano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 31),
- wyższego wyniku z pozostałej działalności o 1,5 mln PLN,
- wyższych kosztów administracyjnych i sprzedaży o 2,1 mln PLN,
- ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości (wpływ na wynik w 2024 roku niższy niż w 2023 roku o 50,5 mln PLN),
- niższych zysków z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych o 13,8 mln PLN,
- niższego wyniku z działalności finansowej o 79,9 mln PLN głównie w efekcie dodatnich różnic kursowych zrealizowanych w 2023 roku.

8.5 Analiza skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W 2024 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej w wysokości 168,9 mln PLN, które wynikały z:

- poniesienia straty brutto w kwocie 126,6 mln PLN skorygowanej o operacje niepieniężne w kwocie 252,9 mln PLN,
- dodatniej zmiany kapitałów obrotowych w wysokości 65,6 mln PLN,
- zapłaty 23,1 mln PLN bieżącego podatku dochodowego.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej w 2024 roku w kwocie 91,1 mln PLN są efektem:

- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 5,4 mln PLN,
- poniesienia nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 91,5 mln PLN,
- nabycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych w kwocie 3,0 mln PLN,
- udzielonych pożyczek w kwocie 2,0 mln PLN.

Ujemne przepływy netto z działalności finansowej w wysokości 46,1 mln PLN wynikają z zaciągnięcia kredytów w łącznej kwocie 148,1 mln PLN, emisji obligacji w kwocie 268,6 mln PLN i spłaty zobowiązań z tytułu: kredytów bankowych, leasingu finansowego i obligacji w łącznej kwocie 345,8 mln PLN oraz kosztów finansowych w kwocie 117,0 mln PLN.

8.6 Wskaźniki finansowe Grupy

Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy poddana została analizie wskaźnikowej.

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	Zmiana
Wskaźniki rentowności			
Marża brutto [1]	24,4%	30,5%	(6,1 p.p.)
Rentowność operacyjna [2]	21,2%	19,9%	1,3 p.p.
Rentowność majątku ogółem [3]	3,8%	2,5%	1,3 p.p.
Rentowność kapitałów własnych [4]	8,5%	5,1%	3,4 p.p.

[1] Zysk brutto ze sprzedaży/Przychody operacyjne

[2] Skorygowana EBITDA/Przychody operacyjne

[3] Skorygowana EBITDA/Aktywa

[4] Skorygowana EBITDA/Kapitały własne

Wskaźnik marży brutto w 2024 roku wyniósł 24,4% i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku zmalał o 6,1 p.p. ze względu na poniesioną stratę w segmencie budowlanym.

Wskaźniki rentowności: operacyjnej, majątku ogółem oraz kapitałów własnych w 2024 roku kształtowały się na poziomie odpowiednio: 21,2%, 3,8%, 8,5% i w porównaniu do roku 2023 uległy poprawie.

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	Zmiana
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I stopnia [5]	0,2	0,1	60,7%
Wskaźnik płynności II stopnia [6]	0,4	0,3	16,3%
Wskaźnik płynności III stopnia [7]	0,7	0,5	40,6%

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

[6] Aktywa obrotowe - Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe

[7] Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności na dzień 31 grudnia 2024 roku w porównaniu do wskaźników na dzień 31 grudnia 2023 roku uległy poprawie.

8.7 Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)

Zgodnie z podpisaną przez Jednostkę Dominującą w dniu 24 kwietnia 2019 roku umową programową na emisję obligacji, Spółka została zobowiązana do prezentowania w skonsolidowanych raportach kwartalnych, półrocznych oraz rocznych informacji o wartości wskaźnika zadłużenia oraz wskaźnika niezabezpieczonych aktywów, na każdy dzień badania.

Wskaźnik zadłużenia (związany z emisją obligacji)	31.12.2024	31.12.2023	Zmiana
Wskaźnik zadłużenia [1]	40,3%	38,2%	2,1 p.p.
Wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych [2]	4,4	4,8	(8,3%)

[1] Zobowiązania finansowe - środki pieniężne/Aktywa

[2] Niezabezpieczone aktywa trwałe/Wartość nominalna obligacji z odsetkami

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtował się na poziomie 40,3 %, natomiast wskaźnik niezabezpieczonych aktywów trwałych wyniósł 4,4.

8.8 Segmentowa analiza wyników

EBITDA na działalności kontynuowanej	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	815,8	570,9
Koszty działalności	(616,8)	(396,7)
Wynik brutto ze sprzedaży	199,0	174,2
Koszty administracyjne i sprzedaży	(72,1)	(70,0)
Wynik netto ze sprzedaży	126,9	104,2
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(137,2)	(187,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(11,8)	2,0
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9	0,6
Pozostałe przychody	15,4	13,1
Pozostałe koszty	(8,6)	(5,9)
Wynik z działalności operacyjnej	(14,4)	(73,7)
Zysk (strata) netto	(184,4)	(167,0)
Amortyzacja	8,7	7,8
EBITDA	(5,7)	(65,9)
Skorygowana EBITDA	173,0	113,7

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Wyniki finansowe z najmu	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	295,0	248,8
Koszty działalności	(108,4)	(96,4)
Wynik brutto ze sprzedaży	186,6	152,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(42,8)	(42,7)
Wynik netto ze sprzedaży	143,8	109,7
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(137,2)	(187,7)
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(1,8)	(0,5)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,9	0,6
Pozostałe przychody	2,7	1,8
Pozostałe koszty	(4,0)	(3,4)
Wynik z działalności operacyjnej	4,4	(79,5)
Amortyzacja	0,1	0,1
EBITDA	4,5	(79,4)
Skorygowana EBITDA	140,8	107,4

Wyniki finansowe z działalności deweloperskiej	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	168,7	41,2
Koszty działalności	(116,8)	(33,8)
Wynik brutto ze sprzedaży	51,9	7,4
Koszty administracyjne i sprzedaży	(3,4)	(3,5)
Wynik netto ze sprzedaży	48,5	3,9
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	0,0	0,0
Pozostałe przychody	0,3	7,8
Pozostałe koszty	(1,0)	(0,2)
Wynik z działalności operacyjnej	47,8	11,5
Amortyzacja	0,0	0,0
EBITDA	47,8	11,5
Skorygowana EBITDA	47,8	6,1

Wyniki finansowe z działalności budowlanej	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	300,7	235,2
Koszty działalności	(346,2)	(225,3)
Wynik brutto ze sprzedaży	(45,5)	9,9
Koszty administracyjne i sprzedaży	(9,9)	(9,4)
Wynik netto ze sprzedaży	(55,4)	0,5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu	0,0	0,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(10,0)	2,7
Pozostałe przychody	2,6	1,4
Pozostałe koszty	(1,8)	(1,0)
Wynik z działalności operacyjnej	(64,6)	3,6

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Amortyzacja	1,5	1,4
EBITDA	(63,1)	5,0
Skorygowana EBITDA	(10,8)	4,8

Wyniki finansowe z działalności pozostałej	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	51,4	45,7
Koszty działalności	(45,4)	(41,2)
Wynik brutto ze sprzedaży	6,0	4,5
Koszty administracyjne i sprzedaży	(0,6)	(0,5)
Wynik netto ze sprzedaży	5,4	4,0
Zyski (straty) z tytułu utraty wartości należności handlowych i innych aktywów finansowych	(0,0)	(0,2)
Pozostałe przychody	9,8	2,0
Pozostałe koszty	(0,2)	(0,9)
Wynik z działalności operacyjnej	15,0	4,9
Amortyzacja	5,5	4,9
EBITDA	20,5	9,8
Skorygowana EBITDA	10,6	8,2

Niealokowane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	2024	2023
Koszty administracyjne i sprzedaży	(15,4)	(13,9)
Wynik netto ze sprzedaży	(15,4)	(13,9)
Pozostałe przychody	0,0	0,1
Pozostałe koszty	(1,6)	(0,4)
Wynik z działalności operacyjnej	(17,0)	(14,2)
Amortyzacja	1,6	1,4
EBITDA	(15,4)	(12,8)
Skorygowana EBITDA	(15,4)	(12,8)

8.8 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz

Grupa PHN nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2024 rok, za wyjątkiem prognozy zobowiązań finansowych. Rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych w porównaniu z przedstawionymi danymi szacunkowymi został przedstawiony w nocie: Inne ujawnienia wymagane przepisami prawa Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2024 rok.

9. Organizacja Grupy PHN

9.1 Struktura Grupy PHN

Grupa PHN składa się ze spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. siedzibą w Warszawie i jej spółek zależnych:

STRUKTURA GRUPY PHN	Udział w ogólnej liczbie głosów (%) w tym przez spółki zależne	
	31.12.2024	31.12.2023
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI		
JEDNOSTKI ZALEŻNE KONSOLIDOWANE METODĄ PEŁNĄ:		
1. WARSZAWSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.	99,38%	99,38%
2. AGRO-MAN SP. Z O.O.	100%	100%
3. APARTAMENTY MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
4. CENTRUM BIUROWE PLAC GRUNWALDZKI SP. Z O.O.	85%	85%
5. DALMOR S.A.	94,87%	94,87%
6. DALMOR PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
7. „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” SP. Z O.O. W LIKWIDACJI	100%	100%
8. MARINA MOLO RYBACKIE SP. Z O.O.	100%	100%
9. ORDONA 1 SP. Z O.O.	100%	100%
10. PHN 3 SP. Z O.O.	100%	100%
11. PHN 4 SP. Z O.O.	100%	100%
12. PHN 6 SP. Z O.O.	100%	100%
13. PHN 7 SP. Z O.O.	100%	100%
14. PHN K SP. Z O.O.	100%	100%
15. PHN HOTEL MANAGEMENT PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
16. PHN SPV 1 PHN SKYSAWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
17. PHN SPV 2 SP. Z O.O.	100%	100%
18. PHN SPV 3 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
19. PHN SPV 7 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
20. PHN SPV 8 SP. Z O.O.	100%	100%
21. PHN SPV 9 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
22. PHN SPV 10 SP. Z O.O.	100%	100%
23. PHN SPV 11 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
24. PHN SPV 12 SP. Z O.O.	100%	100%
25. PHN SPV 14 SP. Z O.O.	100%	100%
26. PHN SPV 15 SP. Z O.O.	100%	100%
27. PHN SPV 16 PHN K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.	100%	100%
28. PHN SPV 17 SP. Z O.O.	100%	100%
29. PHN SPV 18 SP. Z O.O.	100%	100%
30. PHN SPV 19 SP. Z O.O.	100%	100%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

31. PHN SPV 20 SP. Z O.O.	100%	100%
32. PHN SPV 22 SP. Z O.O.	100%	100%
33. PHN SPV 23 SP. Z O.O.	100%	100%
34. PHN SPV 24 SP. Z O.O.	100%	100%
35. PHN SPV 25 SP. Z O.O.	100%	100%
36. PHN SPV 26 SP. Z O.O.	100%	100%
37. PHN SPV 27 SP. Z O.O.	100%	100%
38. PHN SPV 28 SP. Z O.O.	100%	100%
39. PHN SPV 31 SP. Z O.O.	100%	100%
40. PHN SPV 32 SP. Z O.O.	100%	100%
41. PHN SPV 33 SP. Z O.O.	100%	100%
42. PHN SPV 34 SP. Z O.O.	100%	100%
43. PHN FOKSAL SP. Z O.O.	100%	100%
44. PHN INSTA 21 SP. Z O.O.	100%	100%
45. PHN KOLEJOWA SP. Z O.O.	100%	100%
46. PHN MŁODA BIAŁOŁĘKA SP. Z O.O.	100%	100%
47. PHN NOWA NAKIELSKA SP. Z O.O.	100%	0%
48. PHN OSIEDLE OLIMPIJCZYK SP. Z O.O.	100%	100%
49. PHN PROPERTY MANAGEMENT SP. Z O.O. (dawniej PHN PROPERTY MANAGEMENT PHN K SP. Z O. O. S.K.A.)	75%	75%
50. PHN PRYMASA SP. Z O.O.	100%	100%
51. PHN SKYSAWA SP. Z O.O.	100%	100%
52. PHN WILANÓW SP. Z O.O.	100%	100%
53. PHN ZIELONY MIŁOSTÓW SP. Z O.O.	100%	100%
54. PARZNIĘW LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	100%	100%
55. PARZNIĘW LOGISTICS CENTER INFRASTRUCTURE SP. Z O.O.	100%	100%
56. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA PRZEMYSŁOWEGO CHEMOBUDOWA - KRAKÓW S.A.	98,11%	98,11%

JEDNOSTKI NIEKONSOLIDOWANE:

1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „KRAK-SYSTEM” S.A.	82,99%	82,99%
2. ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O.	50,00%	50,00%

Jednostki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KraK-System” S.A. (dalej „TBS KS”) i Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. (dalej „ZLC1”) nie są objęte konsolidacją z uwagi na brak kontroli nad jednostką w rozumieniu MSSF 10.

Działalność TBS KS jest regulowana ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (poprzednio „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”). Towarzystwa budownictwa społecznego (obecnie „społeczne inicjatywy mieszkaniowe”) powstały w celu realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego i zasadniczo są nastawione na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a nie generowanie zysków dla właścicieli. Zgodnie z przywołaną ustawą 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 przeznaczane 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.

50% udziałów w spółce Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. posiada podmiot spoza Grupy, wobec czego spółka Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. jest jednostką współzależną, a Jednostka Dominująca posiadane udziały w tej spółce na dzień bilansowy rozlicza metodą praw własności.

9.2 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Grupy PHN z innymi podmiotami

DALMOR S.A. posiada akcje spółki Stocznia Remontowa NAUTA S.A. z siedzibą w Gdyni („SR NAUTA”). Nabycie akcji nastąpiło w wyniku konwersji części wierzytelności na akcje SR NAUTA z tytułu układu zawartego z wierzycielami SR NAUTA w ramach przyspieszonego postępowania układowego. Udział DALMOR S.A. w kapitale zakładowym SR NAUTA wynosi 0,33%.

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 PHN

W 2024 roku zakończony został proces likwidacji spółki „DALEKOMORSKA KOMPANIA POŁOWOWA DALMOR” Sp. z o.o. w likwidacji w wyniku którego w dniu 28 grudnia 2024 roku spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz rozpoczęty został proces łączenia spółek Parzniew Logistics Center Infrastructure Sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej) Parzniew Logistics Center 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej), który zakończył się po dniu bilansowym, tj. w dniu 30 stycznia 2025 roku, w którym nastąpiło połączenie spółek.

9.5 Wynagrodzenia, umowy i transakcje osób zarządzających i nadzorujących

Wynagrodzenie osób zarządzających i osób nadzorujących PHN za 2024 rok przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie osób zarządzających w 2024 roku

Imię i Nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie potencjalnie należne ⁸ od jednostki dominującej (w PLN)	Wynagrodzenie otrzymane od jednostek zależnych (w PLN)	Wynagrodzenie razem
Szczepan Barszczewski	627 726,32			627 726,32
Grzegorz Grotek	384 549,44	362 577,89		747 127,33
Maciej Klukowski	374 716,86	328 815,57		703 532,43
Jacek Krawczykowski	419 258,45	362 577,89		781 836,34
Artur Lebiedziński	55 759,21			55 759,21
Adam Lesiński	622 034,97			622 034,97
Wiesław Malicki	426 399,20	398 835,68		825 234,88
Marcin Mazurek	679 981,44			679 981,44
Piotr Przednowek	618 576,32			618 576,32
Krzysztof Zalewski	476 976,13			476 976,13
Razem	4 685 978,34	1 452 807,03		6 138 785,37

⁸ potencjalnie należne wynagrodzenie zmienne za 2024 rok

Wynagrodzenie osób nadzorujących w 2024 roku

Imię i Nazwisko	Wynagrodzenie otrzymane od jednostki dominującej (w PLN)
Elżbieta Buczek	23 046,45
Grażyna Ciurzyńska	19 013,45
Izabela Felczak-Poturnicka	19 187,89
Sławomir Frąckowiak	55 306,19
Agata Kotwica-Stefańska	44 153,77
Artur Lebedziński	9 801,36
Paweł Majewski	7 508,69
Cezary Nowosad	44 153,77
Jakub Piszczek	23 412,45
Bogusław Przywora	20 849,85
Łukasz Puchalski	17 443,53
Przemysław Stępak	18 791,33
Artur Szostak	17 443,53
Kinga Śluzek	64 398,79
Krzysztof Turkowski	17 443,53
Michał Wnorowski	45 897,67
Marcin Zajączkowski	47 275,17
Razem	495 127,42

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, licząc od dnia ich powołania.

W okresie 6 miesięcy od dnia ustania pełnienia funkcji 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. Zakaz konkurencji po ustaniu pełnienia funkcji nie obowiązuje i w konsekwencji nie przysługuje z jego tytułu odszkodowanie, gdy Członek Zarządu nie pełnił funkcji przez okres co najmniej 3 miesięcy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku nie występują pożyczki udzielone przez spółki z Grupy osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku z osobami zarządzającymi i nadzorującymi oraz ich bliskimi Grupa nie zawierała istotnych transakcji.

10. Istotne czynniki ryzyka

Grupa PHN 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 Ryzyka prawne

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

Grupa PHN nie dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą nabywania, budowy, modernizacji i użytkowania niektórych z posiadanych przez Grupę PHN nieruchomości i obiektów budowlanych, co jest spowodowane niekompletnością archiwum, ewidencji i innych dokumentów w tym zakresie posiadanych przez Grupę PHN wynikających głównie z przekształceń historycznych Grupy PHN. W związku z tym nie można zapewnić, że Grupa PHN lub jej poprzednicy prawni bądź osoby trzecie, które dzierżawiły, wynajmowały lub korzystały z nieruchomości i obiektów budowlanych posiadanych obecnie przez Grupę PHN 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 PHN nie może zapewnić, że spełnia wszelkie wymogi 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 PHN kary administracyjne i grzywny za istniejące lub dokonane w przeszłości naruszenie wymogów administracyjnych. Może to również spowodować konieczność rozwiązania przez Grupę PHN 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 PHN stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez dokładną analizę posiadanych dokumentów oraz podejmowanie działań mających na celu uzyskanie niezbędnych zezwoleń i zgód.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W dniu 21 maja 2021 roku opublikowano ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, na mocy której powołano do życia Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”). DFG został utworzony w celu ochrony interesów konsumentów na wypadek ogłoszenia upadłości przez dewelopera lub bank prowadzący rachunek powierniczy dla danej inwestycji nieruchomościowej. Środki, którymi dysponuje DFG są gromadzone głównie ze składek wpłacanych przez deweloperów, a podstawę wyliczenia składki na DFG jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Obecnie wysokość stawki procentowej, według której wyliczana jest wysokość składki na DFG należnej od dewelopera posiadającego otwarty rachunek powierniczy – wynosi 0,45% ceny lokalu, natomiast dla dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi 0,1% ceny lokalu. Konieczność wpłacania składek na DFG, oraz potencjalne podwyżki składek w przyszłości, stanowią obciążenie dla finansów Grupy PHN i mogą wpłynąć na wyniki finansowe Grupy PHN. W celu zmitigowania tego ryzyka Grupa PHN na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

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

Grupa PHN 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 PHN 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 PHN. 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 PHN sankcje administracyjne za naruszanie obecnie lub w przeszłości dozwolonego sposobu użytkowania danego obiektu budowlanego. Zaznaczyć należy, iż często decyzje o dostosowaniu obiektów budowlanych nie mogą być 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 PHN

Grupa PHN 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 PHN. Rozwiązanie zawartej przez spółkę

z Grupy PHN umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania przez Grupę PHN z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Ze względu na znaczną liczbę nieruchomości wykorzystywanych przez Grupę PHN na podstawie umów użytkowania wieczystego, Grupa PHN 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 PHN nie może wykluczyć ryzyka wypowiedzenia takich umów przed upływem okresu, na który zostały zawarte. Ponadto Grupa PHN 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 PHN objętą programem inwestycyjnym Grupy PHN może spowodować utrudnienia lub opóźnienia w realizacji takiego programu.

Ryzyko sporów prawnych

Działalność Grupy PHN 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 PHN 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 PHN mogą być przedmiotem roszczeń. Realizacja projektów deweloperskich, modernizacji i remontów może wiązać się z ryzykiem uznania Grupy PHN 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 PHN, 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 PHN 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 PHN jest narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w Polskę, 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 i 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 PHN lub właścicielom nieruchomości, które znajdują się obecnie w portfelu Grupy PHN, ani że tworzone przez Grupę PHN rezerwy na potrzeby zaspokojenia takich roszczeń zostały i będą prawidłowo szacowane. Na dzień 31 grudnia 2024 roku 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 102,3 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 PHN w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, spółki z Grupy PHN zawierały i nadal zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi. Mimo podejmowania przez spółki z Grupy PHN 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 oceny warunków oraz skutków prawnych transakcji z podmiotami powiązanymi, a w konsekwencji do próby określenia dodatkowych zobowiązań podatkowych i powstania sporów z organami podatkowymi na tym tle.

Ryzyko zmian w przepisach prawnych

Działalność Grupy PHN 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 PHN nie będą spełniały tych wymogów,

Grupa PHN 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 PHN, a obiekty będące własnością Grupy PHN 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 PHN, 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 PHN, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy PHN, jej kondycję finansową i wynik operacyjny. Zmiany MPZP oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogą prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości lub mieć niekorzystny wpływ na prowadzony lub planowany proces inwestycyjny np. wprowadzenie na terenach nieruchomości spółki niższych wskaźników zabudowy, zmiany przeznaczenia lub przeznaczenie ich np. na zieleń lub funkcje drogowe. W celu minimalizowania ryzyka należy na bieżąco monitorować planowane zmiany, składać wnioski do projektów MPZP, występować o uchylenie niekorzystnych zapisów lub MPZP.

10.2 Ryzyka rynkowe

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

Realizując program inwestycyjny, Grupa PHN będzie ponosiła wydatki, a w związku z tym będzie potrzebowała środków finansowych, w tym pochodzących z finansowania zewnętrznego. W sytuacji gdy:

- potrzeby kapitałowe Grupy PHN 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 PHN 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 PHN

Przychody generowane przez Grupę PHN w pewnym stopniu zależą od sytuacji gospodarki zarówno globalnej, jak i polskiej, gdzie Grupa PHN prowadzi swoją działalność oraz posiada wszystkie aktywa. Na działalność Grupy PHN mają wpływ w szczególności: poziom polskiego PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna i monetarna państwa. Nieruchomości Grupy PHN podlegają wpływom czynników makroekonomicznych i szczególnym warunkom lokalnym w regionie, w którym są zlokalizowane. Portfel nieruchomości Grupy PHN 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 PHN mogą mieć również wpływ negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących, które doświadczają politycznej niestabilności, napięć i sporów oraz niepokojów społecznych i etnicznych.

Ryzyko związane z działalnością Grupy PHN na niemieckim rynku nieruchomości

Rok 2024 był kolejnym rokiem spadków w niemieckim budownictwie mieszkaniowym, które mają bezpośredni wpływ na kondycję finansową spółek działających na tym rynku PKB z budownictwa w Niemczech w IV kwartale 2024 roku spadł do 31,24 mld EUR odnotowując najniższy poziom od 1991 roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w całym 2024 roku była niższa o 20% w stosunku do roku poprzedniego, który był czwartym z kolei rokiem spadku inwestycji na rynku budowlanym. Nadzieję na poprawę sytuacji w niemieckim budownictwie przynosi stopniowo rosnący wskaźnik koniunktury w budownictwie, który od najniższego poziomu 208,91 pkt, jaki odnotowano w grudniu 2023 roku wzrósł o 3,7% do poziomu 216,59 pkt w grudniu 2024. Zgodnie z długoterminowymi prognozami Trading Economics trend wzrostowy zostanie utrzymany w latach 2026-2027. Grupa posiada oddział w Niemczech, w którym realizuje usługi budowlane. Niekorzystna sytuacja ekonomiczna na rynku niemieckim odbija się negatywnie na wynikach działalności Grupy w tym obszarze i może prowadzić do istotnego ograniczenia skali działalności na tym terenie.

10.3 Ryzyka płynności i kredytowe

Ryzyko związane ze wzrostem zadłużenia Grupy PHN

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zadłużenie Grupy PHN stanowią kredyty (935,5 mln PLN), obligacje korporacyjne (580,9 mln PLN) oraz pożyczki w kwocie 25,2 mln PLN. Grupa PHN 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 PHN,
- ograniczeniem elastyczności Grupy PHN 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.

W celu minimalizowania ryzyka związanego z finansowaniem zewnętrznym Grupa PHN na bieżąco monitoruje poziom zadłużenia oraz płynności oraz analizuje strukturę kapitału. Grupa PHN podejmuje działania zmierzające do ograniczenia zagrożeń związanych z ryzykiem zarządzania zasobami finansowymi:

- sporządza prognozę przepływów pieniężnych Grupy PHN za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględniane są wszelkie znane mu fakty i okoliczności, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowej – gospodarczej,
- prowadzi działania zmierzające do pozyskania finansowania na pokrycie planowanych wydatków związanych z działalnością inwestycyjną oraz terminowym regulowaniem wcześniej wymienionych zobowiązań,
- prowadzi zaawansowane rozmowy z bankami w celu refinansowania ukończonych projektów nieruchomościowych,
- realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyleń w stosunku do planu.

Dodatkowo, Grupa PHN ponosi ryzyko wahanía stóp procentowych, od których uzależniona jest wysokość oprocentowania kredytów bankowych. Wysokość stóp procentowych jest pochodną wielu czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy PHN. Znaczący wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowania, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność Grupy PHN, rentowność oraz wyniki finansowe. Grupa PHN zabezpiecza się przed ryzykiem wahanía stóp procentowych, zawierając transakcje zabezpieczające z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko walutowe

Część kredytów bankowych Grupy PHN 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 PHN oraz pogorszenie jej wyników finansowych, a z drugiej problemy z wypłacalnością najemców, których umowy wyrażone są w walutach obcych. Grupa PHN na bieżąco monitoruje i podejmuje ewentualne działania w kierunku niwelowania niekorzystnego wpływu zmieniających się kursów walut. Ponadto w celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa PHN 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 PHN 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 PHN monitoruje przepływy pieniężne i utrzymuje środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych.

10.4 Ryzyka branżowe

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

Grupa PHN 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 PHN może utracić niektórych najemców lub być zmuszona do podniesienia czynszów oraz cen sprzedaży produktów deweloperskich. Ponadto,

jeżeli atrakcyjność lokalizacji podlega negatywnemu wpływowi konkurencyjnego obiektu na tym samym obszarze, proces komercjalizacji powierzchni może ulec wydłużeniu. Grupa PHN ogranicza to ryzyko poprzez modernizację poszczególnych nieruchomości oraz powiększanie portfela o nieruchomości o wysokim standardzie, dostosowanie oferty produktów deweloperskich do bieżących trendów wynikających od strony popytu oraz poszukiwanie szerszej grupy potencjalnych nabywców.

Ryzyko związane z najemcami Grupy PHN

Nieruchomości Grupy PHN 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. Na wzrost ryzyka utraty płynności finansowej firm mają oddziaływanie wskaźniki makroekonomiczne, które odzwierciedlają bieżący stan gospodarki. Pandemia COVID-19 ma ciągły wpływ na nieruchomości biurowe w miastach regionalnych oraz niską aktywność deweloperów biurowych ze względu na pracę hybrydową i duże współczynniki pustostanów. Przepisy dotyczące pracy hybrydowej mają wpływ na decyzje najemców dotyczące szukania oszczędności, co w konsekwencji powoduje zmniejszania zajmowanej powierzchni lub szukania alternatywy w postaci mniejszej i tańszej powierzchni w innej lokalizacji. Dodatkowo wojna w Ukrainie i związana z tym sytuacja społeczno-polityczna to czynniki, które w dalszym ciągu mają wpływ na rynek nieruchomości w 2024 roku. Utrzymująca się wysoka inflacja w Polsce, podniesienie płacy minimalnej oraz pozostałych kosztów ma odzwierciedlenie w podwyższeniu opłat eksploatacyjnych. Dalszy wzrost poziomu za usługi i rewaloryzacja czynszów może prowadzić do konieczności rewidowania budżetów przez najemców oraz poszukiwania alternatywnych rozwiązań tj. zmiana lokalizacji. W celu minimalizacji ryzyka kluczowym dla Grupy PHN 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 oraz oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jak i zwrotu przedmiotu najmu na podstawie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego, dzięki czemu jest możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w spłatach. Ponadto, Grupa PHN 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 PHN. Ze względu na specyfikę najemców i wymogi w zakresie stawek czynszowych brak wyodrębnienia opłaty eksploatacyjnej powodował ograniczenie zdolności Grupy PHN do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Tylko poprzez waloryzację czynszu w niewielkim zakresie zmniejszane były koszty utrzymania nieruchomości. W celu minimalizowania tego ryzyka, Grupa PHN na bieżąco analizuje koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz podejmuje działania, w ramach realizacji strategii, mającej na celu przenoszenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości na najemców, poprzez wprowadzenie do umów najmu wyszczególnionej opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty indywidualnej. Na opłatę eksploatacyjną składają się wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Wyrażana jest ona albo w formie zryczałtowanej stawki za 1 mkw. rocznie waloryzowanej, albo zaliczki za 1 mkw. na poczet właściwego funkcjonowania nieruchomości podlegającej rozliczeniu w pierwszym kwartale roku kolejnego. Na podstawie kosztów utrzymania roku poprzedniego ustalana jest ewentualnie nowa stawka zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych na rok bieżący. Opłaty indywidualne obejmują wszelkie media niezbędne do działalności prowadzonej przez najemcę, w szczególności koszty: energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i rozliczane są na podstawie refaktury wstawianej dla najemcy. Na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości istotny wpływ mają: inflacja, wzrost stawek minimalnego wynagrodzenia, wzrost cen energii i gazu, aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Ryzyko związane ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w planowanym terminie

Strategia Grupy PHN zakłada generowanie przychodów również ze sprzedaży niektórych nieruchomości Grupy PHN niezwiązanych z docelowym profilem działalności Grupy PHN, które są przeznaczone do sprzedaży w ramach programu dezinwestycji. Sprzedaż tych aktywów to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę PHN 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 PHN, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy PHN. W tym czasie mogą pogorszyć się warunki rynkowe w szczególności możliwości finansowania zakupu ze środków zewnętrznych lub podmiot zainteresowany nabyciem określonych aktywów może odstąpić od swojego zamiaru. W konsekwencji Grupa PHN 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 reparywacyjnych wnoszonych przeciwko spółkom z Grupy PHN. Takie ograniczenia lub inne działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy PHN do realizacji sprzedaży po oczekiwanych cenach lub w przewidywanym terminie.

Ryzyko związane z działalnością generalnego wykonawstwa

W ramach struktury Grupy PHN swoją działalność prowadzi Chemobudowa - Kraków S.A. („Chemobudowa”), spółka handlowa, dzięki której Grupa PHN jest w stanie realizować działania z zakresu usług budowlanych, w tym również generalnego wykonawstwa, zarówno w ramach Grupy PHN, jak i na rzecz podmiotów zewnętrznych. Model biznesowy polegający na pełnieniu przez spółkę z Grupy PHN funkcji generalnego wykonawcy przenosi na Grupę PHN ryzyko współpracy z podwykonawcami. Jako generalny wykonawca, Chemobudowa ponosi pełną odpowiedzialność za przebieg i koordynację procesów budowy. Pomimo sprawowania bieżącego nadzoru nad pracą podwykonawców, Grupa PHN nie jest w stanie zapewnić, że przewidziane prace zostaną wykonane przez podwykonawców z należytą starannością i w uzgodnionych terminach. Ujawnione na etapie realizacji prac lub po ich zakończeniu ewentualne opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować przesunięcie się terminu zakończenia realizacji projektu deweloperskiego, a w konsekwencji przyczynić się w szczególności do wzrostu kosztów jego realizacji czy też utraty wiarygodności Grupy PHN w oczach nabywców lokali mieszkalnych lub usługowych. W szczególności, w przypadku konieczności zrealizowania prac naprawczych lub pokrycia ich kosztów przy jednoczesnym braku możliwości ich wyegzekwowania od podwykonawców, poniesione koszty w całości obciążą wyniki finansowe Grupy PHN. Nie można również wykluczyć utraty płynności finansowej przez podwykonawców Chemobudowy lub wystąpienia u nich innych problemów organizacyjno-finansowych czy zdarzeń o charakterze siły wyższej, co natomiast może skutkować przejściowym lub całkowitym zaprzestaniem wykonywania prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z podwykonawcą. Powyższe okoliczności mogą przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu deweloperskiego.

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 PHN, 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 PHN 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 PHN może nie być w stanie przenieść takich kosztów na najemców. Portfel nieruchomości Grupy PHN obejmuje także nieruchomości oddane do użytkowania kilkadziesiąt lat temu, które nie przeszły gruntownej modernizacji w ostatnim czasie. Potrzeba modernizacji czy remontu nieruchomości Grupy PHN może wynikać ze zmieniających się przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych oraz oczekiwań najemców, które mogą powodować konieczność ponoszenia przez Grupę PHN niezaplanowanych wcześniej kosztów lub znacznie przekroczyć koszty zaplanowane na dany rok. Grupa PHN ogranicza to ryzyko analizując w horyzoncie długoterminowym potrzebę modernizacji oraz przygotowując corocznie plany remontów poszczególnych nieruchomości. Obecnie występuje umiarkowane ryzyko wzrostu kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości. Główne czynniki to potencjalny wzrost cen materiałów budowlanych, możliwy niedobór siły roboczej oraz niepewność związana z inflacją i sytuacją geopolityczną.

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości

Ryzyko cykliczności należy traktować jako stałą rynku nieruchomości, które stanowi istotne wyzwanie dla właścicieli nieruchomości, inwestorów, deweloperów i najemców. Popyt na rynku nieruchomości może zmieniać się ze względu na powiązania rynku z gospodarką światową, krajową, jak również lokalną. Czynniki makroekonomiczne, zmiany demograficzne czy zmiany społeczne mogą prowadzić do zmian na rynku nieruchomości. Wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji gospodarczej gospodarstw domowych, regulacje kredytowe czy ogólna sytuacja geopolityczna mogą z kolei wpływać na spadek popytu na produkty komercyjne i deweloperskie. Ze względu na długi 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 czy też sprzedaży 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. Grupa PHN na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną by dostosować liczbę nowych projektów i spodziewane zyski do estymacji popytowej. W celu ograniczenia ryzyka cykliczności rynku nieruchomości wprowadzana jest dywersyfikacja programu inwestycyjnego, etapowanie inwestycji czy realizacja projektów mix-used.

Ryzyko naruszenia regulacji dotyczących ochrony konsumenta

Działalność Grupy PHN 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 niezetelnych 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 PHN w związku z korzystaniem z takich postanowień w umowach. Nie można zapewnić, że roszczenie takie nie zostanie wniesione przez klientów Grupy PHN i może ono wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy PHN.

Ryzyko administracyjne

Działalność Grupy PHN 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 PHN nie będzie spełniała wszystkich wymogów formalnych, jej wnioski, żądania lub zgłoszenia zostaną odrzucone lub oddalone. Grupa PHN 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 PHN uwzględnia możliwość zwiększenie potencjału do generowania przychodów między innymi poprzez zakup nowych nieruchomości. Zakup nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Poprzedza go staranne rozpoznanie rynku sprzedaży, oraz badanie możliwości finansowania zakupu, w tym ze źródeł zewnętrznych. Pomiędzy podjęciem przez Grupę PHN decyzji o rozpoczęciu procesu zakupu a terminem, w którym transakcja zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który będzie dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę PHN, z uwagi na czynniki niezależne od Grupy PHN. 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, architektonicznego. Procesy zakupowe mogą być również obciążone ryzykiem błędnych założeń zakupowych, niewłaściwej prognozy trendów rynkowych, stopy kapitalizacji, stóp procentowych finansowania zewnętrznego, 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.

10.5 Pozostałe ryzyka**Ryzyko wahanía wartości nieruchomości Grupy**

Grupa PHN przedstawia wycenę większości swoich aktywów według wartości godziwej, której dokonują zewnętrzni rzeczoznawcy nieruchomości. Przyjęte w wycenie założenia dotyczą w szczególności prawa do korzystania z nieruchomości, badań stanu otoczenia i stanu gruntu, 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 PHN na podstawie aktualnych oraz prognozowanych cen materiałów i usług, które mogą się różnić od faktycznych cen, w chwili gdy związane z tym koszty będą ponoszone. Jeżeli prognozy, szacunki i założenia stanowiące podstawę dokonania oszacowania wartości nieruchomości w portfelu Grupy PHN okażą się inne od zakładanych, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy PHN 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 PHN zastosują te same metody lub uzyskają te same wyniki. Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych będą niestabilne, Grupa PHN może odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny obecnych nieruchomości.

Ryzyko wynikające z realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych przedsięwzięć

Grupa PHN dopuszcza realizację części swoich komercyjnych projektów deweloperskich w ramach wspólnych przedsięwzięć. Nawet w przypadku, gdy Grupa PHN posiada udział kontrolujący w danym przedsięwzięciu, niektóre decyzje dotyczące projektu mogą wymagać

zgody albo zatwierdzenia pozostałych partnerów przedsięwzięcia. Możliwe są wtedy spory między Grupą PHN a jej partnerami w wspólnych przedsięwzięciach, co może oznaczać, że Grupa PHN nie będzie mogła zarządzać lub realizować danego projektu w sposób, który uznaje za zasadny. W szczególności spory pomiędzy Grupą PHN i partnerami przedsięwzięć mogą być związane z odmiennością celów partnera, działaniami partnera sprzecznymi z umową z Grupą PHN, problemami finansowymi partnera, opóźnieniami w realizacji projektów z przyczyn leżących po stronie partnera, niewystarczającego doświadczenia i wiedzy partnera. Powyższe czynniki mogą prowadzić do opóźnień terminu ukończenia projektu lub wzrostu kosztów ponoszonych przez Grupę PHN 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 PHN w celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka dogłębnie analizuje swoich potencjalnych partnerów na etapie ich wyboru.

Ryzyko związane z zobowiązaniami w zakresie ochrony środowiska oraz 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 PHN, Grupa PHN 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 PHN 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 budowę lub przebudowę takiej nieruchomości. Nie można wykluczyć, że niektóre z nieruchomości Grupy PHN będą wymagać rekultywacji zanieczyszczonej gleby lub ziemi polegającej na przywróceniu ich do stanu zgodnego z wymogami prawnymi lub wymaganego standardami jakości. Grupa PHN ogranicza to ryzyko, monitorując zmiany przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz dokonując w miarę możliwości niezbędnych modernizacji i remontów posiadanych przez Grupę PHN nieruchomości.

Ryzyko reputacji

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy PHN jest jej opinia na rynku. Działalność Grupy PHN jest narażona na uszczerbek przez rozpowszechnianie negatywnych lub szkalujących Grupę PHN 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 wywrzeć istotny, negatywny wpływ na pozycję konkurencyjną Grupy PHN i jej zdolność do skutecznego wynajmowania powierzchni, sprzedawania nieruchomości i produktów deweloperskich. Odpowiednio, negatywne informacje oraz wynikający z nich spadek zaufania do zdolności Grupy PHN do wynajmu lub sprzedaży produktów deweloperskich oraz nieruchomości mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy PHN, jej kondycję finansową i wynik operacyjny. Grupa PHN dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy. Grupa PHN pozostaje również w ciągłym kontakcie z mediami, zarówno ogólnopolskimi, jak i branżowymi, a o każdym istotnym zdarzeniu Grupa PHN informuje akcjonariuszy, inwestorów, analityków i dziennikarzy za pośrednictwem raportów bieżących i komunikatów prasowych. W 2017 roku Spółka wprowadziła Kodeks Etyki, który stanowi zobowiązanie do prowadzenia biznesu zgodnie z jego wartościami, obowiązującymi przepisami prawnymi i regulacjami oraz najwyższymi standardami branżowymi. Od 2019 roku w Spółce funkcjonuje system nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance). Podstawowym jego zadaniem jest zbieranie informacji i sygnałów w celu ochrony, aby nie dopuścić do wystąpienia sytuacji, które narażą Spółkę na szkodę lub w jakikolwiek sposób narażą jej reputację. Dodatkowo, w związku z wymogami wdrożenia przepisów Ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów, w dniu 17 września 2024 roku Uchwałą Zarządu PHN został przyjęty „Regulamin zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A.". W celu zgłaszania naruszeń wewnętrznych uruchomiono platformę zgłoszeniową za pomocą, której można w sposób poufny i bezpieczny dokonywać zgłoszeń informacji o naruszeniach prawa, jakie miały miejsce lub mogą z dużym prawdopodobieństwem wystąpić w PHN, a sygnalista od chwili zgłoszenia podlega ochronie określonej w ustawie.

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

Przy zarządzaniu aktywami, realizacji swoich inwestycji, wdrażaniu swojej strategii oraz realizacji swoich procesów i integracji Grupa PHN 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 PHN lub jej celów gospodarczych, jak również niekorzystnie wpłynąć na jej rozwój. Ze względu na 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 PHN może mieć trudności z pozyskaniem lub utrzymaniem wykwalifikowanych członków Zarządu.

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 PHN podlegają obowiązkom 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,
- 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 2019 r. poz. 1781). W przypadku naruszenia przepisów RODO, każda ze spółek z Grupy 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 sukcesywnie realizował założenia przyjętej w zakresie ochrony danych osobowych polityki bezpieczeństwa. Grupa 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 minimalizując ryzyko w tym obszarze.

Ryzyko związane ze zmianami klimatu

W ostatnim czasie potrzeba przeciwdziałania zmianom klimatu oraz strategia zrównoważonego rozwoju stają się coraz bardziej znaczącym elementem działalności gospodarczej, w tym działalności budowlanej oraz deweloperskiej. Jest to związane z dwoma rodzajami ryzyka, czyli ryzyka fizycznego, spowodowanego szkodami wynikającymi ze zmian klimatycznych, oraz tzw. ryzyka przejścia, czyli ryzyka zmian regulacyjnych i konieczności dostosowania się do nowych obowiązków prawnych. Nagłe zmiany warunków atmosferycznych, takie jak gwałtowne ulewę czy przedłużające się fale mrozów lub upałów mogą wpływać na terminowość wykonywanych prac budowlanych oraz spowodować szkody na placach budowy lub w wybudowanej infrastrukturze. Grupa PHN minimalizuje to ryzyko poprzez zawieranie umów ubezpieczenia przez spółki prowadzące działalność budowlaną. Nie można jednak wykluczyć, że dalsze zmiany klimatyczne będą prowadziły do wzrostu wysokości składek ubezpieczeniowych. Zmiany klimatyczne prowadzą ponadto do przyjmowania nowych regulacji prawnych, które mają na celu przeciwdziałanie ich skutkom oraz promowanie zrównoważonego rozwoju, w tym ograniczenia emisji gazów cieplarnianych oraz pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych. Wskutek przyjmowania nowych regulacji może dojść do zmiany zapotrzebowania na określone projekty budowlane, co natomiast może wiązać się z ryzykiem konieczności dostosowania działalności Grupy PHN do nowych regulacji i zmian technologicznych.

11. PHN na rynku kapitałowym

11.1 Notowania

W dniu 13 lutego 2013 roku Polski Holding Nieruchomości S.A. zadebiutował 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.

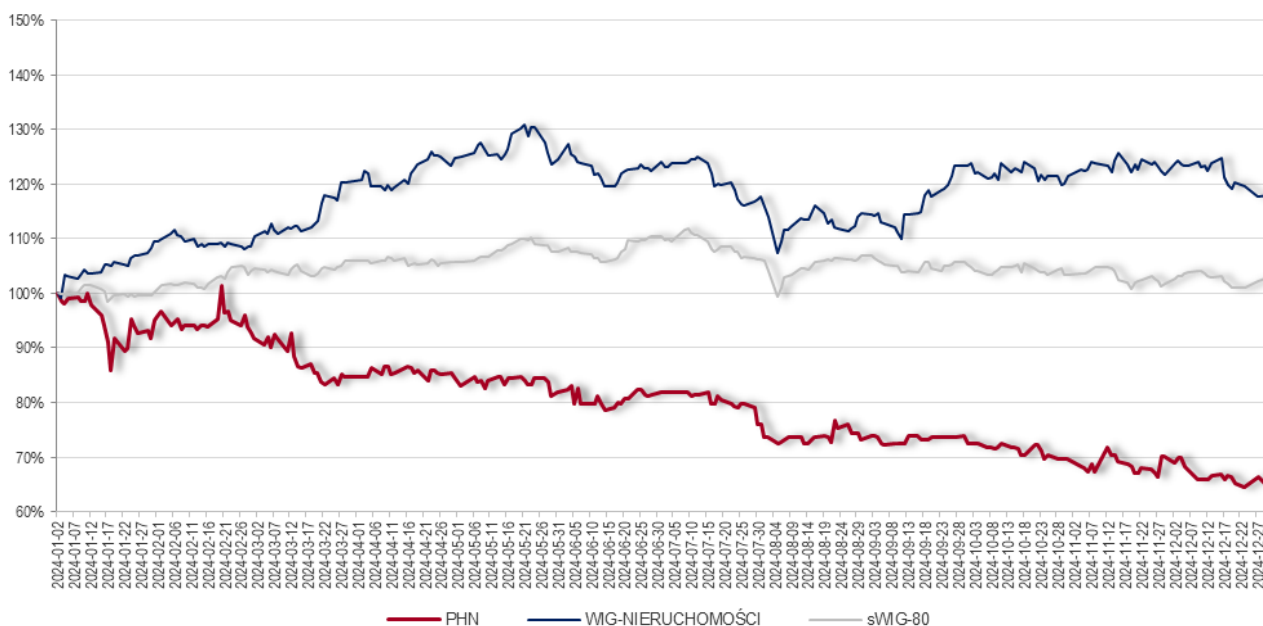
TICKER GPW	PHN
KOD ISIN	PLPHN0000014
RYNEK NOTOWAŃ	Podstawowy
PRZYNALEŻNOŚĆ DO SEKTORA BRANŻOWEGO	WIG-Nieruchomości
SEGMENT, DO KTÓREGO SPÓŁKA ZOSTAŁA ZAKWALIFIKOWANA	sWIG80
IPO	13.02.2013
ANIMATOR EMITENTA	Dom Maklerski SANTANDER S.A.

Kluczowe dane dotyczące notowań akcji PHN S.A.

	2024	2023	2022	2021	2020
Najwyższy kurs akcji [PLN] ⁹	14,00	14,25	14,40	16,30	14,20
Najniższy kurs akcji [PLN] ⁹	8,90	10,35	11,75	11,50	8,92
Cena akcji na koniec roku [PLN] ⁹	8,94	14,00	12,00	12,20	11,35
Średnia cena w okresie [PLN] ⁹	11,09	11,91	13,02	14,13	11,61
Liczba akcji na koniec roku [mln szt.]	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 217 313	51 100 574
Kapitalizacja na koniec roku [mln PLN]	457,88	717,04	614,61	624,85	579,99
Średnia dzienna wartość obrotów [tys. PLN]	51,24	33,94	28,59	78,43	46,29
Średni dzienny wolumen obrotu [szt.]	4 733	2 873	2 213	5 550	4 144

⁹ Ceny akcji wg kursów zamknięcia

Notowania akcji PHN S.A. w 2024 na tle indeksów giełdowych ¹⁰



Notowania akcji PHN S.A. w latach 2013-2024 ¹¹



¹⁰ Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.stooq.pl

¹¹ Opracowanie własne na podstawie danych portalu www.stooq.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. jest otwarta na bezpośredni kontakt z akcjonariuszami, inwestorami, analitykami i dziennikarzami. 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

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

11.4 Polityka dywidendowa

Zgodnie z nową strategią Grupy PHN na lata 2025-2030 „Nowy Start” suma wypłaconych dywidend w latach 2025-2030 wyniesie ponad 180 mln PLN i będzie to ok. 40% wyniku netto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty finansowe. 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 PHN, w szczególności przewidywanych planów inwestycyjnych oraz możliwości pozyskania finansowania na ich realizację.

W dniu 25 lipca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na mocy Uchwały Nr 9/2024 w sprawie pokrycia straty za rok 2023 postanowiło, że strata netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku w kwocie 59 719 941,47 PLN, zostanie pokryta z kapitału zapasowego powstałego z nadwyżki ceny emisyjnej akcji ponad nominalną (agio).

Dywidenda PHN S.A. za lata 2019-2022

	Dywidenda za 2022	Dywidenda za 2021	Dywidenda za 2020	Dywidenda za 2019
DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ [PLN]	0,08	0,36	0,35	0,54
ŁĄCZNA WYSOKOŚĆ DYWIDENDY [MLN PLN]	4,09	18,4	17,9	27,6
STOPA DYWIDENDY [%]	0,7	2,80	2,50	4,00
DZIEŃ USTALENIA PRAWA DO DYWIDENDY	18.08.2023	18.08.2022	17.08.2021	17.08.2020
DZIEŃ WYPŁATY DYWIDENDY	31.08.2023	31.08.2022	31.08.2021	31.08.2020

11.5 Kalendarium głównych wydarzeń korporacyjnych w 2025 roku

Publikacja raportów okresowych w 2025 roku

Data	Raport okresowy
15.04.2025	Jednostkowy i skonsolidowany raport roczny za 2024
26.05.2025	Skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2025
04.09.2025	Skonsolidowany raport za I półrocze 2025
19.11.2025	Skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2025

Okresy zamknięte w 2025 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, czyli zgodnie z Rozporządzeniem MAR, 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 tego podmiotu, w związku z publikacją raportów okresowych, objęte są okresami zamkniętymi, które w 2025 roku będą przypadać w następujących terminach.

Okresy zamknięte w 2025 roku

Termin	Okres zamknięty
14.03.2025 - 15.04.2025	Okres zamknięty dot. publikacji raportów rocznych za 2024
26.04.2025 - 26.05.2025	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za I kwartał 2025
05.08.2025 - 04.09.2025	Okres zamknięty dot. publikacji raportu za I półrocze 2025
20.10.2025 - 19.11.2025	Okres zamknięty dot. publikacji raportu kwartalnego za III kwartał 2025

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 2024 roku PHN S.A. podlegał zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” przyjętym Uchwałą nr 13/1834/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 roku, obowiązującym od dnia 1 lipca 2021 roku (dalej „**DPSN 2021**”).

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/dobre-praktyki2021> oraz na korporacyjnej stronie internetowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. www.phnsa.pl w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny.

Dobre Praktyki DPSN 2021 odzwierciedlają aktualne trendy i podążają za europejskimi regulacjami w obszarze corporate governance. Dokonane zmiany uwzględniają aktualny stan prawny i najnowsze trendy z obszaru corporate governance, a także stanowią odpowiedź na postulaty uczestników rynku zainteresowanych coraz lepszym łańcem korporacyjnym w spółkach giełdowych.

W dniu 29 lipca 2021 roku Polski Holding Nieruchomości S.A., na podstawie par. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., opublikował Raport bieżący nr 1/2021 zawierający informację o stanie stosowania Dobrych Praktyk 2021.

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 2021. 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.

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 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. organizuje także konferencje prasowe poświęcone wynikom finansowym Spółki i jej planom na przyszłość.

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.

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.

Zastrzeżenia dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego zgodnie z DPSN 2021 w 2024 roku:

Zgodnie z DPSN 2021, Polski Holding Nieruchomości S.A. w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku stosował w całości większość zasad ładu korporacyjnego, z wyjątkiem zasad wskazanych poniżej, które nie są stosowane trwale, bądź stosowane w ograniczonym zakresie. Informacja na temat realizowanych przez PHN S.A. zasad DPSN 2021 dostępna jest na stronie Spółki www.phnsa.pl w sekcji przeznaczonej dla akcjonariuszy - Relacje Inwestorskie w zakładce Ład korporacyjny oraz na stronach GPW pod adresem www.gpw.pl/dpsn-skaner.

Poniższe zestawienie prezentuje zasady, których PHN S.A. nie stosował w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

- ✓ **1.2.** Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Spółka, w wymaganych terminach, przedstawia inwestorom i analitykom informacje finansowe na temat swojej działalności. Spółka dokłada starań, by umożliwić zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego. Aktualnie Spółka nie publikuje wstępnych szacunkowych wyników finansowych. Spółka rozważy publikowanie wstępnych szacunkowych wyników finansowych w przyszłości.

- ✓ **1.3.1.** W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Spółka w swojej strategii biznesowej uwzględnia zagadnienia środowiskowe i zrównoważonego rozwoju, jednakże bez mierników i oceny ryzyk związanych ze zmianą klimatu. Jednocześnie Spółka utworzyła w strukturze organizacyjnej komórkę odpowiedzialną za obszar ESG.

- ✓ **1.3.2.** W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. W swojej strategii biznesowej Spółka przywiązuje wagę do społecznej odpowiedzialności biznesu i relacji z klientami. W codziennych działaniach i decyzjach Spółka zwraca uwagę na stosowanie zasad równego traktowania w miejscu pracy, co oznacza niedyskryminowanie w jakikolwiek sposób, m.in. ze względu na płeć. Spółka zwraca uwagę na budowanie środowiska pracy opartego na dialogu, inkluzyjności, otwartości, tolerancji i poszanowaniu indywidualnych różnic zatrudnianych pracowników.

- ✓ **1.4.1.** W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje wymienione w zasadzie 1.4. i przywiązuje dużą wagę do rozwiązań proekologicznych w prowadzonych projektach, ale nie objaśnia kwestii związanych ze zmianą klimatu.

- ✓ **1.4.2.** W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje opisane w zasadzie 1.4. i nie uzależnia wysokości wynagrodzeń od płci, ale nie przedstawia wartości wskaźnika równości wynagrodzeń. Spółka stosuje zasady równego traktowania bez względu na płeć. Wysokość wynagrodzenia jest przede wszystkim związana z zajmowanym stanowiskiem w strukturze Spółki, jak również z zakresem powierzanych zadań oraz zakresu odpowiedzialności i bezpośrednio wynika z niedyskryminujących nikogo regulacji wewnętrznych stosowanych w tym zakresie.

- ✓ **1.5.** Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. W sprawozdaniu Rady Nadzorczej zawarte są informacje oraz ocena Rady Nadzorczej odnośnie prowadzonej przez Spółkę działalności charytatywnej i sponsoringowej. W związku z ustawą o zasadach zarządzania mieniem państwowym, Spółka sporządza sprawozdanie dotyczące wydatków reprezentacyjnych, a także wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz na usługi doradztwa związanego z zarządzaniem za dany rok obrotowy, które przedkłada się Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą. Natomiast dotychczas Spółka nie sporządzała zestawienia wydatków na działalność charytatywną i sponsoringową. Spółka rozważy sporządzenie takiego zestawienia w przyszłości.

- ✓ **1.6.** W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Aktualnie, co do zasady, Spółka organizuje spotkania dla inwestorów, analityków i przedstawicieli mediów co pół roku - po publikacji wyników rocznych oraz półrocznych. Spółka rozważy zwiększenie częstotliwości organizowania spotkań z inwestorami.

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

- ✓ **2.1.** Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Komentarz spółki: Aktualnie Spółka nie posiada polityki różnorodności. Spółka rozważy wprowadzenie jej w przyszłości. Niemniej Spółka częściowo stosuje się do niniejszej zasady co do meritum. Członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na członka Zarządu z uwagi na jego doświadczenie, kwalifikacje i kompetencje, bez dyskryminacji ze względu na płeć. Decyzje w zakresie składu Rady Nadzorczej podejmuje Walne Zgromadzenie lub akcjonariusz większościowy - Skarb Państwa, korzystając z uprawnienia wynikającego ze Statutu Spółki odnośnie powoływania jednego członka Rady Nadzorczej w formie oświadczenia. Niemniej Spółka zapewnia różnorodność pod względem płci. Obecnie skład Rady Nadzorczej w około jednej trzeciej składa się z kobiet. Informacje dotyczące kwalifikacji oraz doświadczenia zawodowego osób powołanych do organów Spółki są dostępne na stronie internetowej Spółki.

- ✓ **2.2.** Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego

wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Organy podejmujące decyzje w sprawie wyboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej dążą do zapewnienia wszechstronności tych organów, mimo braku polityki różnorodności. Dotyczy to zarówno wykształcenia, kwalifikacji oraz doświadczenia członków organów Spółki.*

SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

- ✓ **3.4.** Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka stosuje się do powyższej zasady. Wynagrodzenie tych osób nie jest uzależnione od krótkoterminowych wyników Spółki i jest częściowo uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, poprzez stosowany w Spółce system premiowy.*

- ✓ **3.8.** Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, a w przypadku braku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji zarząd spółki, przedstawia radzie nadzorczej ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka co do meritum stosuje się do powyższej zasady. Informacje, o których mowa w niniejszej zasadzie zawiera sprawozdanie Rady Nadzorczej, przygotowane na podstawie informacji dostarczanych przez komórkę właściwą ds. audytu wewnętrznego i komórkę właściwą ds. compliance.*

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

- ✓ **4.1.** Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: *Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). Jednak dotychczas nie były Spółce zgłaszane oczekiwania akcjonariuszy w tym zakresie.*

- ✓ **4.8.** Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Komentarz spółki: *Aktualnie Spółka przyjmuje, że projekty uchwał powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 24 godziny przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia. Spółka rozważy wprowadzenie zmiany wynikającej z niniejszej zasady w przyszłości.*

- ✓ **4.9.1.** W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Komentarz spółki: *Spółka rozważy stosowanie niniejszej zasady w przyszłości.*

WYNAGRODZENIA

- ✓ **6.2.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Wynagrodzenie Członków Zarządu uzależnione jest od realizacji celów zarządczych wyznaczanych Członkom Zarządu przez Radę Nadzorczą. Natomiast Spółka nie posiada sformalizowanego programu motywacyjnego uzależnionego od wyników dla kluczowych menedżerów, ale rozważa wprowadzenie takiego programu w przyszłości.

- ✓ **6.3.** Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie dotyczy Spółki, ponieważ nie funkcjonuje w niej program motywacyjny oparty na opcjach menedżerskich.

- ✓ **6.4.** Rada nadzorcza realizuje swoje zadania w sposób ciągły, dlatego wynagrodzenie członków rady nie może być uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie członków komitetów, w szczególności komitetu audytu, powinno uwzględniać dodatkowe nakłady pracy związane z pracą w tych komitetach.

Zasada jest częściowo stosowana.

Komentarz spółki: Spółka częściowo stosuje się do powyższej zasady. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie jest uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Natomiast wynagrodzenie za dodatkowy nakład pracy związany z pracą w komitetach otrzymują tylko ich przewodniczący.

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 PHN uregulowania wewnętrzne, procedury oraz narzędzia jak również systematyczne podejście do identyfikowania, oceny, monitorowania oraz reagowania na ryzyka, w tym działania zapobiegające nadużyciom. Do najważniejszych uregulowań i procedur w tym zakresie należy polityka rachunkowości Grupy PHN uwzględniające wspólne dla całej Grupy PHN zasady rachunkowości oraz polityka zarządzania ryzykiem w Grupie. 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 ułożoną jednostkę zajmującą się obsługą księgową spółek Grupy PHN 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 PHN ze stanem faktycznym oraz z danymi wprowadzonymi do zintegrowanego systemu informatycznego służącego do przygotowania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy PHN. Ewidencja zdarzeń gospodarczych w Grupie PHN prowadzona jest w zintegrowanym systemie informatycznym, którego konfiguracja jest zgodna z przyjętą w Spółce polityką rachunkowości.

W Grupie PHN stosowane są również procedury bezpieczeństwa w zakresie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem dotyczące ochrony danych finansowych, zapobiegania nieautoryzowanemu dostępowi, zapisu, przetwarzania oraz udostępniania informacji, a także zapewniania ciągłości działania w przypadku wystąpienia zagrożeń, takich jak incydenty bezpieczeństwa, cyberataki czy awarie systemów. Zarząd regularnie dokonuje przeglądu skuteczności funkcjonujących w Grupie PHN systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, uwzględniając zmieniające się warunki zewnętrzne i wewnętrzne. Na podstawie wyników dokonywanych

przeглядów podejmowane są działania mające na celu udoskonalanie procesów i procedur, zapewniając tym samym oczekiwaną jakość sprawozdań finansowych.

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. 2024 r. poz. 1035 z późn. 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 w pozostałych obszarach działalności operacyjnej Grupy PHN oparty jest na mechanizmach kontrolnych określonych dla poszczególnych procesów w odniesieniu do ryzyk identyfikowanych, zarządzanych i monitorowanych przez menadżerów oraz Zarząd, opisanych we właściwych regulacjach wewnętrznych. Zasady postępowania z ryzykiem reguluje przyjęta w marcu 2017 roku i zaktualizowana w 2023 roku „Polityka zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.” Określa ona zakres odpowiedzialności za zarządzanie ryzykiem, elementy tego procesu, w tym kryteria oceny i określenia poziomu ryzyk i rodzaje reakcji na ryzyko, jak również wymóg oceny ich adekwatności i skuteczności.

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

12.2 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Na dzień 31 grudnia 2024 roku liczba akcji Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wynosiła 51 217 313 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. Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawiono w poniższej tabeli.

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 11 kwietnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku

	14 kwietnia 2025 roku		31 grudnia 2024 roku	
	Liczba akcji	% akcji	Liczba akcji	% akcji
SKARB PAŃSTWA	36 842 988	71,94%	36 842 988	71,94%
PTE ALLIANZ POLSKA	5 102 442	9,96%	5 102 442	9,96%
NATIONALE-NEDERLANDEN OFE	2 879 184	5,62%	2 879 184	5,62%
POZOSTALI	6 392 699	12,48%	6 392 699	12,48%
RAZEM	51 217 313	100,00%	51 217 313	100,00%

Struktura akcjonariatu PHN S.A. na 31 grudnia 2024 roku

Na podstawie sprawozdań rocznych opublikowanych przez otwarte fundusze emerytalne według stanu posiadania na dzień 31 grudnia 2024 roku ustalono, że do mniejszościowych akcjonariuszy zaliczyć można następujące otwarte fundusze emerytalne: OFE PZU Złota Jesień (2,70% liczby akcji), OFE Generali (2,63% liczby akcji), OFE Vienna (1,21% liczby akcji), OFE UNIQUA (0,78% liczby akcji). Łącznie Skarb Państwa, otwarte fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych posiadają 95,40% liczby akcji Spółki, wobec czego drobni akcjonariusze Spółki posiadają łącznie 4,60% liczby akcji Spółki.

12.3 Akcje jednostki dominującej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 11 kwietnia 2025 roku, według uzyskanych potwierdzeń, osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji jednostki dominującej oraz akcji i udziałów jednostek zależnych. W okresie od dnia 31 grudnia 2024 roku do dnia 11 kwietnia 2025 roku liczba akcji Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz akcji i udziałów spółek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących nie uległa zmianie.

12.4 Program akcji pracowniczych

W 2024 roku w Grupie PHN nie był realizowany program akcji pracowniczych.

12.5 Nabycie akcji własnych

W 2024 roku PHN S.A. nie nabywał akcji własnych.

12.6 Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia

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. W związku z rejestracją w dniu 25 marca 2025 roku nowej treści Statutu Spółki, w nawiasach w tekście poniżej podane zostały jednostki redakcyjne z nowej treści jednolitej Statutu Spółki, o ile zmiana polegała jedynie na zmianie jednostki redakcyjnej:

- 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; (zgodnie z brzmieniem Statutu Spółki zarejestrowanego w dniu 25 marca 2025 r.: „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, za pośrednictwem Spółki.” – § 22 ust. 5 nowej treści Statutu Spółki,
- b) „1. Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. 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 (§ 31 ust. 1 i 2 nowej treści 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 (§ 31 ust. 7 nowej treści 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 (§ 42 ust. 4 nowej treści 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 (§ 42 ust. 5 nowej treści 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 (§ 40 ust. 2 pkt 4 nowej treści Statutu Spółki).

12.7 Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu i przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

Brak jest ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, które wynikałyby ze Statutu Spółki oraz z innych wewnętrznych regulacji.

12.8 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. W dniu 28 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia nowego brzmienia Statutu spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło, że przyjęty mocą powyższej uchwały Statut stanowi również tekst jednolity Statutu Spółki na potrzeby postępowania rejestrowego. Z dniem 25 marca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowane zostały zmiany Statutu Spółki wprowadzone uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2025 roku polegające na uchyleniu w całości Statutu Spółki w dotychczasowym brzmieniu i przyjęciu tekstu Statutu Spółki w nowym brzmieniu. Wprowadzone zmiany w szczególności dotyczą:

- 1) rozszerzenia kompetencji Rady Nadzorczej o uprawnienie dotyczące wyboru firmy audytorskiej do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – dodano w § 27 ust. 1 pkt 4,
- 2) w zakresie obowiązku Zarządu dotyczącego uzyskania zgody Rady Nadzorczej przed podjęciem uchwały ustalającej sposób wykonania prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników Spółki Zależnej, w której Spółka posiada akcje, mających skutek w zatwierdzeniu lub wyrażeniu zgody na podjęcie przez Spółki Zależne określonych czynności:
 - a) wyłączenia - w przypadku czynności nabycia składników aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, 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 - czynności udzielenia pożyczki spółce z Grupy która nie wymaga zgody Rady Nadzorczej - dodano wyłączenie w § 28 ust. 1 pkt 10,
 - b) zniesienia obowiązku uzyskania ww. zgody w przypadku powoływania i odwoływania członków organów oraz opiniowania kandydatów na prokurentów – zmiana w § 28 ust. 1 pkt 20,
- 3) zniesienia obowiązku Zarządu dotyczącego wprowadzenia w statutach i umowach Spółek Zależnych postanowień, na podstawie których będzie wymagana zgoda Rady Nadzorczej przed podjęciem uchwały ustalającej sposób wykonywania prawa głosu na walnych zgromadzeniach / zgromadzeniach wspólników dotyczących Spółek Zależnych odnośnie przyznania członkom organów spółek Grupy wynagrodzenia całkowitego z tytułu sprawowania funkcji, w tym odrębnie wynagrodzenia stałego i zmiennego, zgodnie z przepisami Ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń oraz obowiązującymi w Grupie Zasadami wynagradzania członków organów Spółek Zależnych – zmiana § 28 ust.2 pkt.4,
- 4) doprecyzowania częstotliwości składania Radzie Nadzorczej sprawozdań z dokonanych czynności przez Członka Rady Nadzorczej delegowanego do samodzielnego pełnienia czynności nadzorczych – zmiana w § 29 ust. 2,
- 5) rozszerzenia zakresu kompetencji wymaganych od Członków Komitetu Audytu – dodano w § 39 ust. 1,
- 6) rozszerzenia zakresu uprawnień Komitetu Audytu o rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki – dodano w § 39 ust. 3 pkt 6,
- 7) zmian redakcyjnych zasadniczo nie wpływających na dotychczasową treść Statutu.

12.9 Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i ich komitetów

Zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej i jej komitetów regulują przepisy prawa powszechnie obowiązującego, 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.

Zarząd Spółki

Zarząd jest statutowym organem kolegialnym Spółki prowadzącym jej sprawy, uprawnionym do zarządzania strategicznego oraz nadzorowania zarządzania operacyjnego 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 2024 roku

Na dzień 1 stycznia 2024 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Pan Marcin Mazurek – Prezes Zarządu,
- Pan Szczepan Barszczewski – Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji,
- Pan Krzysztof Zalewski – Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi,
- Pan Adam Lesiński – Członek Zarządu ds. Finansowych,
- Pan Piotr Przednowek – Członek Zarządu ds. Rozwoju.

W dniu 22 marca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała ze składu Zarządu wszystkich Członków Zarządu:

- Pana Marcina Mazurka – Prezesa Zarządu,
- Pana Szczepana Barszczewskiego – Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji,
- Pana Krzysztofa Zalewskiego – Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi,
- Pana Adama Lesińskiego – Członka Zarządu ds. Finansowych,
- Pana Piotra Przednowka – Członka Zarządu ds. Rozwoju.

Jednocześnie, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o delegowaniu Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Artura Lebiedzińskiego do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu Spółki, do czasu powołania Zarządu Spółki, wyłonionego w wyniku postępowania kwalifikacyjnego, nie dłużej jednak niż na okres 3 miesięcy.

W dniu 24 kwietnia 2024 roku, po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, na mocy uchwał podjętych w dniu 24 kwietnia 2024 roku, Rada Nadzorcza powołała z chwilą ich podjęcia:

- Pana Wiesława Malickiego na stanowisko Prezesa Zarządu,
- Pana Jacka Krawczykowskiego na stanowisko Wiceprezesa – Członka Zarządu ds. Inwestycji,
- Pana Grzegorza Grotka na stanowisko Członka Zarządu ds. Finansowych.

Jednocześnie, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła o zakończeniu z chwilą powołania Prezesa Zarządu okresu delegowania Członka Rady Nadzorczej Pana Artura Lebiedzińskiego do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 17 maja 2024 roku, w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego, na mocy uchwały podjętej w dniu 17 maja 2024 roku, Rada Nadzorcza powołała, z chwilą jej podjęcia, Pana Macieja Klukowskiego na stanowisko Członka Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi.

Podział kompetencji Członków Zarządu PHN S.A. w 2024 roku

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 22 marca 2024 roku Prezes Zarządu Pan Marcin Mazurek nadzorował następujące obszary działalności spółki: prawny, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR, wsparcia organów spółki, nadzoru właścicielskiego, zarządzania zasobami ludzkimi, obszar administracyjny i IT, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Szczepan Barszczewski nadzorował w powyższym okresie obszary: przygotowania i realizacji inwestycji oraz sprzedaży mieszkań. Członkowi Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Panu Krzysztofowi Zalewskiemu do dnia 22 marca 2024 roku podlegały obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu i komercjalizacji. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Adam Lesiński nadzorował obszary: rachunkowości i podatków, finansów oraz kontrolingu, natomiast Członek Zarządu ds. Rozwoju Pan Piotr Przednowek nadzorował obszary: rozwoju oraz zarządzania aktywami.

Od dnia 24 kwietnia podział kompetencji Członków Zarządu przedstawiał się następująco: Prezes Zarządu Pan Wiesław Malicki nadzorował następujące obszary działalności spółki: prawny, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR, wsparcia organów spółki, nadzoru właścicielskiego, zarządzania zasobami ludzkimi, obszar administracyjny i IT, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance, a także do dnia 17 maja 2024 roku obszary zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu i komercjalizacji. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji Pan Jacek Krawczykowski nadzorował obszary: przygotowania i realizacji inwestycji, sprzedaży mieszkań oraz biuro rozwoju. Członek Zarządu ds. Finansowych Pan Grzegorz Grotek nadzorował obszary: rachunkowości i podatków, finansów, kontrolingu oraz biuro zarządzania aktywami. Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi Pan Maciej Klukowski od dnia 17 maja 2024 roku nadzorował obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu i komercjalizacji.

Zasady działania Zarządu PHN S.A.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych. Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę (§16 ust. 1). 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.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Zarząd jest obowiązany, bez dodatkowego wezwania, do przedkładania Radzie Nadzorczej informacji o: uchwałach Zarządu i ich przedmiocie, sytuacji Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym, postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki, ze wskazaniem odstępstw od wcześniej wyznaczonych kierunków, zawierającej uzasadnienie tych odstępstw, transakcjach oraz innych zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki, w tym na jej rentowność lub płynność, zmianach uprzednio udzielonych Radzie Nadzorczej informacji, jeżeli zmiany te istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację Spółki. Realizacja obowiązków, o których mowa powyżej dotyczy również posiadanych przez Zarząd informacji o Spółkach Zależnych oraz o Spółkach powiązanych, w zakresie w jakim informacje te są istotne z punktu widzenia Spółki. Rada Nadzorcza ustala w drodze uchwały szczegółowy zakres, formę i terminy przekazywania informacji, o których 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. Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich Członków Zarządu (§17 ust. 3). 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 pełne lata obrotowe. Zgodnie z postanowieniami 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 Nadzorczej i podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji spółki należących do Skarbu Państwa. Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, 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, za pośrednictwem Spółki (§22 ust. 5).

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 któregośkolwiek 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 wymaga 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, ustalanie sposobu wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje, 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 statutach 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”. Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, powyższe postanowienia uległy zmianie jedynie w zakresie przywołanej numeracji jednostek redakcyjnych.

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 2021”.

Skład Rady Nadzorczej PHN S.A. w 2024 roku

Na dzień 1 stycznia 2024 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- 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.

W dniu 29 stycznia 2024 roku Zarząd Spółki otrzymał od Pana Pawła Majewskiego rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 29 stycznia 2024 roku.

W dniu 13 marca 2024 roku Zarząd Spółki otrzymał od Pani Izabeli Felczak-Poturnickiej rezygnację z chwilą jej dostarczenia z pełnienia funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej oraz członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki z powodów osobistych, związanych z obowiązkami służbowymi.

W dniu 13 marca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało ze składu Rady Nadzorczej:

- Panią Grażynę Ciurzyńską,
- Pana Bogusława Przyworę,
- Pana Łukasza Puchalskiego,
- Pana Przemysława Stępaka,
- Pana Artura Szostaka.

W dniu 13 marca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki:

- Pana Sławomira Frąckowiaka, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki,
- Pana Marcina Zajączkowskiego,
- Pana Cezarego Nowosada,
- Panią Agatę Kotwica-Stefańską,
- Pana Artura Lebiedzińskiego,
- Pana Michała Wnorowskiego.

W dniu 13 marca 2024 roku Zarząd Spółki otrzymał oświadczenie Ministerstwa Aktywów Państwowych, zgodnie z którym, na podstawie § 32 ust. 2 Statutu Spółki, Pan Krzysztof Turkowski został odwołany z dniem 13 marca 2024 roku ze składu Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 marca 2024 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pana Artura Lebiedzińskiego na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a następnie w dniu 17 czerwca 2024 r. Zarząd Spółki otrzymał rezygnację od Pana Artura Lebiedzińskiego z zasiadania w Radzie Nadzorczej.

W dniu 25 lipca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Członków Rady Nadzorczej na nową, wspólną kadencję wynoszącą trzy pełne lata obrotowe, a na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21 sierpnia 2024 roku dokonano wyboru Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej, której skład przedstawiał się następująco:

- Sławomir Frąckowiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Cezary Nowosad – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Kinga Śluzek – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Elżbieta Buczek – Członek Rady Nadzorczej,
- Agata Kotwica-Stefańska Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Piszczek – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Wnorowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Zajączkowski – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 28 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej Panią Kingę Śluzek i powołało do składu Rady Nadzorczej Panią Magdalenę Piłat. W dniu 28 marca 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru Pani Magdaleny Piłat na Sekretarza Rady Nadzorczej.

Powołanie i odwołanie Rady Nadzorczej PHN S.A.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków, którzy są powoływani przez Walne Zgromadzenie. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy pełne lata obrotowe. 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. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wyznacza Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym 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. Proponując kandydata na to stanowisko, akcjonariusz wskazujący kandydata obowiązany jest złożyć do protokołu Walnego Zgromadzenia pisemne oświadczenie kandydata potwierdzające spełnienie kryteriów niezależności.

Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, powyższe postanowienia uległy zmianie jedynie w zakresie przywołanej numeracji jednostek redakcyjnych.

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 podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Głosowanie tajne zarządza się na wniosek członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podjęcie uchwały w tym trybie wymaga uzasadnienia oraz uprzedniego przedstawienia projektu uchwały wszystkim członkom Rady Nadzorczej. Podjęte w trybie, o którym mowa powyżej uchwały, zostają przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej z podaniem wyniku głosowania. Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są obecni na posiedzeniu i żaden z członków Rady Nadzorczej się temu nie sprzeciwi.

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, 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 (§16 ust. 4 nowej treści Statutu Spółki). Zgodnie z nową treścią Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy także wybór firmy audytorskiej do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju (§27 ust. 4).

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy także sporządzanie oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy (Sprawozdanie Rady Nadzorczej), zawierającego, co najmniej elementy wskazane w art. 382 § 3¹ Kodeksu Spółek Handlowych. Sprawozdanie Rady Nadzorczej może dodatkowo zawierać inne elementy, w tym: a) informacje na temat składu Rady Nadzorczej i jej Komitetów ze wskazaniem, którzy z członków Rady Nadzorczej spełniają kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a także którzy spośród nich nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów w Spółce, jak również informacje na temat składu Rady Nadzorczej w kontekście jej różnorodności, b) podsumowanie działalności Rady Nadzorczej i jej Komitetów, c) ocenę sytuacji Spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego wraz z informacją na temat działań, jakie Rada Nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania i działalności operacyjnej, d) ocenę stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych aktach prawnych dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych wraz z informacją na temat działań, jakie Rada Nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny, e) ocenę zasadności wydatków ponoszonych przez Spółkę i Grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych, f) informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do Zarządu i Rady Nadzorczej, w tym realizacji celów określonych w polityce różnorodności.

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 Statutu, 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. Zgodnie z postanowieniami nowej treści Statutu Spółki, powyższe postanowienia uległy zmianie jedynie w zakresie przywołanej numeracji jednostek redakcyjnych. 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 Statutu; 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 (zgodnie z nową treścią Statutu Spółki: wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie stanowisk w organach innych spółek oraz pobierania z tego tytułu wynagrodzenia, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, w szczególności Ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń); zatwierdzanie, przyjętych przez Zarząd, Zasad wynagradzania członków organów Spółek Zależnych, o których mowa w § 24 ust. 3 (postanowienie usunięte zgodnie z nową treścią Statutu Spółki).. 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.

Rada Nadzorcza sporządza, w celu przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki, corocznie sprawozdanie o wynagrodzeniach przedstawiające kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ubiegłym roku obrotowym, zgodnie z polityką wynagrodzeń.

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. Zgodnie z nową treścią Statutu Spółki, przynajmniej jeden członek powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. 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 2024 roku w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Izabela Felczak-Poturnicka, Pani Grażyna Ciużyńska, Pan Łukasz Puchalski i Pan Przemysław Stępak. Ustawowe kryteria niezależności spełniali następujący Członkowie Komitetu Audytu: Pan Bogusław Przywora – Przewodniczący Komitetu, Pani Grażyna Ciużyńska, Pan Łukasz Puchalski i Pan Przemysław Stępak (zgodnie z oświadczeniem z dnia 17 stycznia 2023 roku).

W związku z dokonaniem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 marca 2024 roku zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, w dniu 22 marca 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, powołując w skład Komitetu Audytu następujących członków:

- Pana Michała Wnorowskiego, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Komitetu,
- Pana Cezarego Nowosada,
- Pana Sławomira Frąckowiaka.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają wszyscy Członkowie Komitetu Audytu, tj.: Pan Michał Wnorowski, Pan Cezary Nowosad i Pan Sławomir Frąckowiak. Informacje o posiadanych przez Członków Komitetu Audytu kwalifikacjach z zakresu rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz branży, w której działa Grupa PHN znajdują się w notatkach biograficznych na początku niniejszego dokumentu.

W związku z powołaniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 25 lipca 2024 roku Rady Nadzorczej nowej kadencji, Rada Nadzorcza w dniu 21 sierpnia 2024 roku w wyniku podjętej uchwały powołała w skład Komitetu Audytu następujących członków:

- Pana Michała Wnorowskiego, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Komitetu,
- Pana Sławomira Frąckowiaka,
- Pana Cezarego Nowosada,
- Pana Jakuba Piszczka.

Ustawowe kryteria niezależności spełniają wszyscy Członkowie Komitetu Audytu, tj.: Pan Michał Wnorowski, Pan Sławomir Frąckowiak, Pan Cezary Nowosad i Pan Jakub Piszczek. Informacje o posiadanych przez Członków Komitetu Audytu kwalifikacjach z zakresu rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz branży, w której działa Grupa znajdują się w notatkach biograficznych na początku niniejszego dokumentu.

W dniu 28 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało do składu Rady Nadzorczej Panią Magdalenę Piłat, a Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 28 marca 2025 roku powołała Panią Magdalenę Piłat w skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

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 usług innych niż rewizja finansowa; rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Zgodnie z postanowieniami nowego statutu Spółki, do zadań Komitetu Audytu należy także rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do atestacji lub badania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju 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 2024 odbyło się dwanaście 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.

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 30 kwietnia 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2021-2022 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2023 i odrębnie o rok 2024. 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 17 maja 2023 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 28 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o wyborze Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2023-2024.

Komitet Strategii i Inwestycji

Na dzień 1 stycznia 2024 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 Stępak, Pan Artur Szostak i Pan Krzysztof Turkowski.

W związku z opisanymi powyżej zmianami w składzie Rady Nadzorczej, w dniu 22 marca 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, powołując w skład Komitetu Strategii i Inwestycji:

- Pana Marcina Zajączkowskiego, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Komitetu,
- Pana Michała Wnorowskiego,
- Pana Artura Lebiedzińskiego.

W związku ze złożoną przez Pana Artura Lebiedzińskiego rezygnacją z członkostwa w Radzie Nadzorczej oraz powołaniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 25 lipca 2024 roku Rady Nadzorczej nowej kadencji, Rada Nadzorcza w dniu 21 sierpnia 2024 roku w wyniku podjętej uchwały powołała w skład Komitetu Strategii i Inwestycji następujących członków:

- Pana Marcina Zajączkowskiego, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Komitetu,
- Panią Elżbietę Buczek,
- Pana Cezarego Nowosada,
- Pana Michała Wnorowskiego.

Zgodnie z 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.

Komitet Wynagrodzeń i Nominacji

Na dzień 1 stycznia 2024 roku w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji wchodził następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pani Kinga Śluzek – Przewodnicząca Komitetu, Pani Grażyna Ciurzyńska, Pan Paweł Majewski, Pan Bogusław Przywora, Pan Przemysław Stępak i Pan Artur Szostak.

W związku z opisanymi powyżej zmianami w składzie Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza podjęła w dniu 22 marca 2024 roku uchwałę, powołując w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji następujących członków:

- Panią Agatę Kotwica-Stefańską,
- Pana Sławomira Frąckowiaka.

Przewodniczącą Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji pozostała Pani Kinga Śluzek.

W związku z powołaniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 25 lipca 2024 roku Rady Nadzorczej nowej kadencji, Rada Nadzorcza w dniu 21 sierpnia 2024 roku, w wyniku podjętej uchwały, powołała w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji następujących członków:

- Panią Agatę Kotwica-Stefańską, powierzając jej funkcję Przewodniczącej Komitetu,
- Pana Sławomira Frąckowiaka,
- Panią Kingę Śluzek.

W dniu 28 lutego 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej Panią Kingę Śluzek, a Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 28 marca 2025 roku powołała Pana Marcina Zajączkowskiego w skład Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej.

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 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.

12.10 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 (§27 ust. 3 pkt 1 i 2 nowego Statutu).

Zgodnie z brzmieniem nowego Statutu Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: 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. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jest także rozpatrzenie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy.

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 bieżącego informacje 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 2024 roku Grupa PHN nie posiadała obowiązującej strategii biznesowej. W ciągu roku trwały intensywne prace nad opracowaniem nowego dokumentu, jednakże strategia społecznej odpowiedzialności biznesu konsekwentnie była realizowana przez PHN zakładając cele z lat ubiegłych. Strategia 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 liczby nowych inwestycji, duży nacisk położony jest na interesy społeczne różnych grup i interesariuszy. PHN S.A. stara się aktywizować społeczności lokalne, prowadzi dialog społeczny z podmiotami lokalnymi i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom osób znajdujących się wokół realizowanych inwestycji.

13.1 Cel działania oraz wartości

Celem działania Grupy 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, zaś dalekowzroczne myślenie o przyszłości.

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

Do najważniejszych wartości należą:

- 1) Odpowiedzialność: mamy świadomość, że inwestycje powinny stanowić integralną część danej przestrzeni i wprowadzać pozytywne zmiany w krajobrazie

- 2) Współpraca: współpracujemy z mieszkańcami, organizacjami społecznymi i partnerami społecznymi funkcjonującymi na danym terenie. Zauważamy różne interesy społeczne
- 3) Zaufanie: dbając o ład przestrzenny budujemy zaufanie do marki firmy i zdobywamy społeczne zaufanie
- 4) Szacunek: szanujemy uwarunkowania historyczne, patriotyczne i społeczne oraz ludzi zamieszkujących dany obszar
- 5) Rozwój: poprzez swoją działalność PHN przyczynia się do rozwoju miast, lokalnego biznesu czy tworzenia społeczności lokalnej. Rozwojowi podlega także organizacja wewnętrzna

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

d) Kulturalne

1. Współpraca z ośrodkami kultury
2. Inne inicjatywy

e) Charytatywne

1. Wspieranie lokalnych potrzeb społeczeństwa w miejscach prowadzonych inwestycji

f) Fundator Polskiej Fundacji Narodowej

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 PHN byli świadomi obowiązujących procedur i pożądanych 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 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 w postaci Kodeksu Etyki Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. W grudniu 2019 roku Kodeks został znowelizowany, a nadto Spółka przyjęła załącznik do niego pt. „Instrukcja do Kodeksu Etyki”, która została znowelizowana w 2021. Wymienione regulacje obejmują 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 wraz z Instrukcją oraz funkcjonującą praktykę w tym zakresie i rozważy możliwość rozszerzenia zakresu regulacji. W 2021 roku Spółka przyjęła regulację wewnętrzną w postaci Procedury stosowania klauzul antykorupcyjnych i podpisywane przez Emitenta umowy zawierają klauzule antykorupcyjne.

13.4 Działalność na rzecz społeczeństwa

Grupa PHN chce dołożyć swoją cegiełkę do pozytywnych zmian zachodzących w krajobrazie Warszawy i innych polskich miast. Grupa PHN 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 2024 roku Grupa PHN realizowała zapisy Strategii społecznej odpowiedzialności biznesu poprzez zaangażowanie w wydarzenia historyczne oraz darowizny. W ramach uczczenia 80. rocznicy Powstania Warszawskiego - znak Polski Walczącej - symbol w kształcie kotwicy, po raz kolejny o zmroku 1 sierpnia pojawił na budynku INTRACO należącym do Grupy PHN 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 PHN od ponad 50 lat związana jest z Warszawą i dlatego wraz z Warszawiankami PHN czci historię bohaterskiej stolicy.

W tym okresie wsparliśmy (finansowo oraz materialnie) wiele instytucji pożytku publicznego. W związku z dramatyczną sytuacją na południu Polski i chęć pomocy regionowi objętemu powodzią, PHN S.A. w porozumieniu z jednostką Państwowej Straży Pożarnej w Kłodzku zakupił i przekazał jednostce niezbędny sprzęt do walki z kataklizmem oraz usuwaniem jego skutków. Jak, co roku PHN S.A. wsparł darowizną Fundację Ronalda McDonalda poprzez udział w Charytatywnym Turnieju Siatkówki Piłkowej Branży Nieruchomości. W okresie świątecznym PHN S.A. przygotował również upominki dla podopiecznych Domu Dziecka w Częstochowie. W 2024 roku całkowita kwota darowizn przekazana przez Grupę PHN wynosiła ponad 95 tys. PLN.

13.5 Wpływ na środowisko

Grupa PHN dokłada starań by nowe inwestycje otrzymywały możliwie jak najwyższe poziomy certyfikatów ekologicznych. Nowe obiekty realizowane przez Grupę PHN są certyfikowane w uznawanym na całym świecie systemie BREEAM. Obiekty starające się o certyfikat poddawane są ocenie w 10 kategoriach m.in. zarządzanie, energia, transport, woda, materiały. Oba budynki SKYSAWA otrzymały najwyższe certyfikaty BREEAM Outstanding na etapie final. Warto dodać, że SKYSAWA już dwukrotnie była nominowana w konkursie BREEAM Awards organizowanym przez Building Research Establishment (BRE) rywalizując z najbardziej zrównoważonymi budynkami na całym świecie. Celem konkursu jest wyłonienie inwestycji wyznaczającej nowe standardy w zakresie rozwiązań proekologicznych i zrównoważonego budownictwa. Druga inwestycja zrealizowana przez Grupę PHN - INTRACO Prime otrzymał certyfikat na etapie interim na poziomie Very Good, a na etapie final inwestycja podwyższyła poziom certyfikatu do poziomu Excellent. W 2024 roku Grupa PHN rozpoczęła realizację budynku biurowego VENA, który jest w trakcie certyfikacji BREEM Excellent oraz Obiekt bez barier. Inwestycje Grupy PHN są wykonywane w najnowocześniejszych technologiach, a w pracach budowlanych są wykorzystywane certyfikowane materiały i instalacje. Duża część materiałów budowlanych jest pozyskiwana lokalnie.

Idea zrównoważonego budownictwa jest konsekwentnie wdrażana także w istniejących nieruchomościach należących do Grupy PHN. Część nieruchomości klasy A posiada certyfikaty w systemie BREEAM lub LEED. Budynek FOKSAL City posiada certyfikat BREEAM Very Good, kompleks WILANÓW OFFICE PARK posiada BREEAM Good and Very Good, a budynek DOMANIEWSKA OFFICE HUB BREEAM Excellent. Niektóre nieruchomości są certyfikowane w systemie LEED, zapewniającym właścicielom i zarządcom budynków narzędzia służące identyfikacji i wdrożeniu praktycznych i mierzalnych rozwiązań w zakresie proekologicznego projektowania budynków, ich budowy, użytkowania i konserwacji. Andersia Business Centre otrzymała LEED Gold, a Alchemia LEED Platinum.

14. Pozostałe informacje

14.1 Umowy kredytów i pożyczek

W 2024 roku spółki z Grupy PHN zawarły umowy kredytów, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 41 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

14.2 Udzielone i otrzymane w roku obrotowym poręczenia i gwarancje

W 2024 roku spółki z Grupy PHN udzieliły poręczeń i gwarancji, których szczegóły zostały przedstawione w nocie 41 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W 2024 roku w normalnym toku swojej działalności Grupa PHN otrzymała gwarancje od swoich najemców i wykonawców usług.

14.3 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w stosunku do spółek z Grupy PHN nie toczyły się żadne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

14.4 Umowa z firmą audytorską

Badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przeprowadziła firma audytorska Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k Umowa na badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 maja 2023 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej za lata 2023 i 2024, zmieniającej uchwałę z dnia 30 kwietnia 2021 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2021-2022 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2023 oraz rok obrotowy 2024.

B. Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN

1. Informacje ogólne

1.1 Podstawy sporządzenia raportu

[BP-1] Ogólna podstawa sporządzenia oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju

Informacje przedstawione w niniejszej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju (dalej „**Sprawozdawczość**”, „**Sprawozdanie**”) dotyczą Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. (dalej: „**PHN S.A.**”, „**Jednostka Dominująca**”, „**Spółka**”) oraz wszystkich spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej PHN (dalej „**Grupa Kapitałowa PHN**”, „**Grupa PHN**”, „**GK PHN**”) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdanie zostało przygotowane w postaci skonsolidowanej i opracowane zgodnie z rozdziałem 6c Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. W Sprawozdaniu dokonano również ujawnień zgodnie z europejskimi regulacjami dotyczącymi Taksonomii Europejskiej, w tym art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje. Niniejsza sprawozdawczość opiera się na standardach ESRS (ang. European Sustainability Reporting Standards – Europejskie Standardy Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju, dalej „**ESRS**”), wprowadzonych rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 roku.

Grupa Kapitałowa PHN składa się z jednej spółki dominującej, pięćdziesięciu sześciu spółek zależnych skonsolidowanych (w sprawozdaniach finansowych), jednej spółki zależnej niekonsolidowanej w rozumieniu sprawozdawczości finansowej oraz jednej spółki współzależnej i stowarzyszonej.

Zakres konsolidacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy PHN obejmuje wszystkie spółki ujęte w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym Grupy Kapitałowej PHN za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, a także spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS) Krak-System, która nie została skonsolidowana w Sprawozdaniu finansowym oraz w Sprawozdaniu opisowym Zarządu z działalności Grupy PHN (część A Sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 rok). Włączenie spółki TBS Krak-System jest związane ze sprawowaniem przez Grupę kontroli operacyjnej nad tym podmiotem, ze względu na posiadanie przez Chemobudowę - Kraków S.A. większości w Walnym Zgromadzeniu, co skutkuje możliwością przegłosowania zmian w składzie Rady Nadzorczej i tym samym wpływem na wybór składu Zarządu TBS Krak-System. Efektywnie, Grupa ma możliwość decydowania o działaniach operacyjnych TBS, dlatego wywiera kontrolę operacyjną w rozumieniu ESRS.

Lista wszystkich spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej PHN została przedstawiona w Sprawozdaniu Zarządu z działalności - część A - Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN, w Rozdziale 9.1 - Struktura Grupy PHN.

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Sprawozdanie uwzględnia informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej PHN oraz jej łańcucha wartości (niższego i wyższego szczebla). Informacje dotyczące łańcucha wartości zostały przedstawione na kolejnych stronach Sprawozdania. W przypadku braku danych przedstawiono wyjaśnienie w poszczególnych rozdziałach dotyczących standardów tematycznych ESRS. Wszelkie zastosowane metody szacunkowe danych liczbowych przedstawiono na stronach niniejszego Sprawozdania. Grupa Kapitałowa PHN nie skorzystała z możliwości pominięcia informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how oraz wyników innowacji.

Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju jest elementem Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 roku (dalej „**Sprawozdanie Zarządu**”) i zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Niniejsza Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy PHN została poddana atestacji zewnętrznej. Atestacja została przeprowadzona przez firmę audytorską Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacji Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju 3002PL – „Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” (dalej „**KSUA 3002PL**”) oraz odpowiednio Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) – „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” (dalej „**KSUA 3000 (Z)**”).

[BP-2] Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności

W 2024 roku Grupa Kapitałowa PHN po raz pierwszy rozpoczęła proces zbierania danych potrzebnych do opublikowania Sprawozdania w oparciu o standardy ESRS wprowadzone Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 roku

uzupełniającym dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Jest to pierwsze Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej PHN przygotowane w oparciu o standardy ESRS, dlatego nie opisano żadnych odstępień, zmian w przygotowaniu lub prezentacji informacji na temat zrównoważonego rozwoju i błędów sprawozdawczych z poprzednich okresów. Z uwagi na powyższe w Sprawozdawczości dotyczącej 2024 roku nie są prezentowane dane porównawcze. W stosunku do poprzedniego roku sprawozdawczego zmianie uległy ujawnienia taksonomiczne. Więcej szczegółów opisano w Rozdziale 3 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy PHN – Ujawnienia taksonomiczne. Perspektywy czasowe zastosowane w niniejszym sprawozdaniu są zbieżne z definicją wg ESRS.

Dla wpływów, ryzyk i szans przyjęto następujące horyzonty czasowe:

- krótkoterminowe – okres sprawozdawczy zgodny ze sprawozdaniem finansowym,
- średnioterminowe – okres od końca krótkoterminowego okresu sprawozdawczego do pięciu lat,
- długoterminowe – powyżej pięciu lat.

Wyjątek stanowią perspektywy czasowe dla ryzyk i szans związanych z klimatem, które zostały wyznaczone na okres dłuższy niż 5 lat zgodnie z wytycznymi Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu (The Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC):¹²

- krótkoterminowe – do 2040,
- średnioterminowe – do 2060,
- długoterminowe – do 2100.

Horyzonty czasowe dla ryzyk i szans związanych z klimatem zostały przyjęte na podstawie punktów ESRS E1 AR 11b, AR 11d oraz AR 12a. Dla procesu identyfikacji ryzyk oraz szans związanych z klimatem, w tym ryzyk fizycznych oraz ryzyk i szans przejścia punkty te wskazują na konieczność zastosowania perspektyw czasowych dostosowanych do przewidywanego cyklu życia aktywów jednostki, celów polityki publicznej związanej z klimatem oraz do scenariuszy klimatycznych zakładających wysoką emisję, np. IPCC SSP5 - 8.5.

Część informacji została ujawniona poprzez odniesienie zgodnie z ESRS 1 sekcja 9.1 Włączenie przez odniesienie. Odniesienia dotyczą Sprawozdania Zarządu z działalności - część A - Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN i obejmują informacje dotyczące ładu korporacyjnego, w tym roli i kompetencji Zarządu i Rady Nadzorczej oraz opisu modelu biznesowego. Odniesienia do Sprawozdania Zarządu z działalności są wskazywane w Sprawozdawczości.

1.2 Ład korporacyjny

[GOV-1] Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

Szczegółowe informacje na temat składu Rady Nadzorczej i Zarządu zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności - część A - Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN, w rozdziałach: 1.4 - Zarząd PHN S.A.; 1.5 - Rada Nadzorcza PHN S.A.; 12.9 - Skład osobowy i zasady działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki oraz ich komitetów.

Zarząd Jednostki Dominującej składa się z czterech członków wykonawczych (zależnych), których role i obowiązki obejmują zarządzanie Spółką, reprezentowanie jej oraz zarządzanie jej majątkiem. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej obejmuje ośmiu członków niewykonawczych (siedmiu członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności).

W okresie od 1 stycznia do 28 stycznia 2024 roku skład członków Rady Nadzorczej w 67% stanowili mężczyźni, 33% kobiety. W okresie od 29 stycznia do 12 marca 2024 roku 62% stanowili mężczyźni i 38% kobiety. W okresie od 13 marca do 16 czerwca 2024 roku 71% stanowili mężczyźni, 29% kobiety. W okresie od 17 czerwca do 24 lipca 2024 roku 67% stanowili mężczyźni i 33% kobiety. W okresie od 25 lipca 2024 roku do końca okresu sprawozdawczego 62% stanowili mężczyźni i 38% kobiety.

Zarząd PHN S.A. jest organem odpowiedzialnym za podejmowanie strategicznych decyzji w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz będzie odpowiedzialny za nadzór wyznaczonych celów w ramach strategii ESG, która zostanie przyjęta w 2025 roku. Zarząd ponosi także odpowiedzialność operacyjną za zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami wynikającymi z działalności Spółki, w tym w obszarach ładu korporacyjnego, relacji z interesariuszami oraz zrównoważonego rozwoju. W celu skutecznego zarządzania, odpowiedzialność za poszczególne obszary została rozdzielona pomiędzy Członków Zarządu.

¹² https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/outreach/Raport_IPCC_cz2_29_11_22_OST.pdf

Prezes Zarządu nadzoruje następujące obszary działalności Spółki: prawny, marketingu, strategii, relacji inwestorskich i PR, wsparcia organów Spółki, nadzoru właścicielskiego, zarządzania zasobami ludzkimi, obszar administracyjny i IT, komórkę ds. audytu, komórkę ds. bezpieczeństwa oraz komórkę ds. compliance. Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji nadzoruje obszary: przygotowania i realizacji inwestycji, sprzedaży mieszkań oraz biuro rozwoju realizujące zadania mające na celu rozwój Grupy Kapitałowej oraz koordynujące działalność operacyjną generalnego wykonawstwa i hotelową. Członek Zarządu ds. Finansowych odpowiada za nadzór nad obszarem zarządzania aktywami oraz obszarami: rachunkowości i podatków, finansów, kontrolingu, zrównoważonego rozwoju i raportowania kwestii dot. ESG. W ramach pionu finansowego PHN S.A. działa zespół ds. ESG, odpowiedzialny za monitorowanie i koordynację działań z zakresu zrównoważonego rozwoju. Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami Nieruchomościowymi odpowiada za obszary: zarządzania nieruchomościami oraz wynajmu i komercjalizacji.

Rada Nadzorcza PHN S.A. pełni funkcję nadzorczą i kontrolną wobec działań Zarządu, w tym w zakresie skutecznego zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza nadzoruje i weryfikuje także strategiczne plany w zakresie zrównoważonego rozwoju, monitoruje m.in. postępy prac zmierzających do przyjęcia strategii ESG.

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej posiadają ogólną wiedzę na temat obszarów związanych ze zrównoważonym rozwojem, mają wieloletnie doświadczenie z zakresu prowadzenia działalności biznesowej oraz ładu korporacyjnego. Biorą udział w cyklicznych spotkaniach wewnętrznych, podczas których omawiane są istotne kwestie związane z działalnością PHN S.A. oraz Grupy Kapitałowej PHN, w tym z zakresu zrównoważonego rozwoju. Korzystają także z wiedzy zespołu ds. ESG funkcjonującego w Jednostce Dominującej.

W żadnym z tych organów nie zasiadają przedstawiciele organizacji pracowników.

1.3 Zarządzanie zrównoważonym rozwojem

[GOV-1] Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

[GOV-2] Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

[GOV-5] Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

W 2024 roku Grupa PHN po raz pierwszy zidentyfikowała i oceniła wpływy, szanse i ryzyka dotyczące zrównoważonego rozwoju w ramach analizy podwójnej istotności zgodnie z ESRS. Efektywne zarządzanie kwestiami dot. zrównoważonego rozwoju ma dla Grupy PHN bardzo duże znaczenie, dlatego w 2025 roku Grupa planuje zintegrowanie ryzyk ESG – zdefiniowanych w trakcie analizy podwójnej istotności – z systemem zarządzania ryzykiem Grupy PHN.

System zarządzania ryzykiem w Grupie PHN opiera się na uznanym międzynarodowym modelu COSO ERM (The Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission). Polityka zarządzania ryzykiem, wdrożona Uchwałą Zarządu z dnia 9 sierpnia 2023 roku, przewiduje formalną analizę i ocenę ryzyk przez właścicieli poszczególnych procesów - kierowników projektów oraz dyrektorów biur - co najmniej raz w roku. W 2024 roku analiza i identyfikacja ryzyk w modelu COSO ERM nastąpiła przed ukończeniem procesu analizy podwójnej istotności. W 2025 roku planowana jest integracja zidentyfikowanych ryzyk.

Proces zarządzania ryzykiem obejmuje trzy poziomy: projektowy, operacyjny i strategiczny. Komitet Audytu w PHN S.A. jest regularnie informowany o stanie systemu zarządzania ryzykiem oraz o zidentyfikowanych ryzykach strategicznych. W Grupie PHN kwestie zrównoważonego rozwoju nadzorowane są na poziomie Zarządów i Rad Nadzorczych poszczególnych spółek. Za weryfikację i akceptację niniejszej Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w Grupie PHN odpowiedzialny był Zarząd jednostki dominującej – PHN S.A. Za zarządzanie i raportowanie dotyczące poszczególnych kwestii środowiskowych, społecznych, ładu korporacyjnego są odpowiedzialni wyznaczeni dyrektorzy biur.

Główne kompetencje związane ze Sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju skoncentrowane są w pionie finansowym spółki PHN S.A. Zgodnie z uchwałą Zarządu PHN S.A. nr 2 z dnia 21 lutego 2024 roku, w celu realizacji zadań związanych ze zrównoważonym rozwojem, w Biurze Kontrolingu utworzono nową komórkę - zespół ds. ESG. Do zadań zespołu należy m.in. tworzenie strategii ESG dla Grupy PHN, przygotowanie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju wymaganych przez regulacje, opiniowanie planowanych inwestycji, a także wsparcie poszczególnych jednostek organizacyjnych realizujących procesy uwzględniające czynniki ESG.

W ramach Grupy PHN powołano również zespół roboczy ds. ESG składający się z dyrektorów odpowiadających za poszczególne gałęzie biznesowe PHN S.A. oraz przedstawicieli spółek zależnych. Nadzór nad zespołem sprawuje Grzegorz Grotek (Członek Zarządu PHN ds. Finansowych), zaś koordynację prac zajmuje się zespół ds. ESG. W ramach działań zespołu regularnie prowadzone są konsultacje z dyrektorami biur odpowiedzialnymi za poszczególne kwestie środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego. Członkowie zaangażowani

byli w proces analizy podwójnej istotności, odpowiadają m.in. za agregację danych, w ramach kompetencji podległych jednostek, współtworzenie strategicznych celów, a także ich późniejszą realizację.

Struktura zarządzania ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad Sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju mają na celu monitorowanie raportowania ESG zgodnie z obowiązującymi standardami, modelem i strategią biznesową Grupy. Model obejmuje określenie zadań, przypisanie odpowiedzialności i mierzenie skuteczności ich realizacji.

[GOV-2] Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

Zarząd Jednostki Dominującej jest organem odpowiedzialnym za podejmowanie strategicznych decyzji w zakresie kwestii zrównoważonego rozwoju oraz będzie odpowiedzialny za nadzór wyznaczonych celów w ramach strategii ESG, która zostanie przyjęta w 2025 roku. Rada Nadzorcza PHN S.A. jest organem nadzorującym i weryfikującym strategiczne plany w zakresie zrównoważonego rozwoju. Członkowie Rady Nadzorczej monitorują m.in. postępy i wyniki prac zmierzające do przyjęcia strategii ESG.

[GOV-3] Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

Zgodnie z Polityką wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej w PHN S.A. wynagrodzenie członków Zarządu ustalane jest zgodnie z przepisami Ustawy o wynagrodzeniach. Składa się z części stałej i części zmiennej stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy PHN, uzależnionej od poziomu realizacji celów zarządczych. Część zmienna wynagrodzenia jest przyznawana i wypłacana na zasadach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia podjętej na podstawie Ustawy o wynagrodzeniach i na zasadach określonych w Ustawie o ofercie, z uwzględnieniem interesu społecznego i ochrony środowiska, a także w uchwale Rady Nadzorczej.

Podejmując decyzje związane z działalnością PHN S.A., Zarząd powinien uwzględnić interesy społeczne, jak również przyczynienie się Spółki do ochrony środowiska w oparciu o określone kluczowe wskaźniki efektywności (KPIs) wyznaczone dla danego roku obrotowego. Rada Nadzorcza uprawniona jest dokonać wyboru KPI dla członków Zarządu, który związany będzie wprost ze zrównoważonym rozwojem. Wymienione działania są zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie uszczegółowienia celów zarządczych, od których poziomu realizacji uzależniona jest część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu.

W 2024 roku członkowie Zarządu PHN S.A. byli odpowiedzialni za osiągnięcie KPI dotyczącego budowania strategii ESG. Dotychczas nie wyznaczano KPI na stanowiskach dyrektorskich i kierowniczych w zakresie zrównoważonego rozwoju.

[GOV-4] Oświadczenie dotyczące należytej staranności

Grupa Kapitałowa PHN w 2024 roku przeprowadziła identyfikację i ocenę wpływów, ryzyk i szans zgodnie z wytycznymi CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) i ESRS w oparciu o istniejące elementy procesu należytej staranności w roku sprawozdawczym. Kluczowe elementy tego procesu są prezentowane w następujących częściach Sprawozdawczości:

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Odniesienie do ujawnień w Sprawozdawczości
Uwzględnienie należytej staranności w ładzie korporacyjnym, strategii i modelu biznesowym	SBM-1, S1-1, S2-1, S4-1
Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	E2-2, E2-4, S1-2, S2-2, S4-2
Identyfikacja i ocena niekorzystnych wpływów	SBM-3, IRO-1
Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanych niekorzystnych wpływów	S1-3, S2-3, S4-3
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	S1-17, S2-4, S4-4

[GOV-5] Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

W celu przygotowania niniejszej Sprawozdawczości po raz pierwszy przeprowadzono proces usystematyzowania danych ESG na podstawie wyników przeprowadzonej analizy podwójnej istotności. W ramach procesu zidentyfikowano ryzyka związane z zapewnieniem kompletności danych wewnętrznych oraz dostępności danych dotyczących łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu (opóźnienie w dostarczeniu danych, trudności w pozyskaniu danych od partnerów biznesowych). Szczegółowe informacje dotyczące analizy oraz wyników zostały przedstawione na kolejnych stronach Sprawozdania.

Za koordynację działań związanych ze Sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju odpowiada, funkcjonujący w Jednostce Dominującej, zespół ds. ESG. Do jego zadań należy pozyskiwanie danych, ich analiza oraz opracowywanie ujawnień. Dane są zbierane od

dyrektorów oraz wyznaczonych przez nich przedstawicieli poszczególnych biur funkcjonujących w ramach PHN S.A., a także od przedstawicieli spółek zależnych Grupy PHN.

Osoby te jednocześnie tworzą zespół roboczy ds. ESG, który pełni m.in. funkcję opiniotawczo-doradczą w zakresie merytorycznej weryfikacji gromadzonych danych. W 2025 roku zespół planuje opracowanie i wdrożenie formalnej procedury raportowania zrównoważonego rozwoju.

W zakresie, w jakim dane na potrzeby sporządzenia niniejszego Sprawozdania pochodzą z ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego, objęte są one formalnym systemem kontroli wewnętrznych nad sprawozdawczością finansową. Ostateczna odpowiedzialność za finalną weryfikację treści Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju spoczywa na Członku Zarządu ds. Finansowych.

W zakresie sprawozdawczości Rada Nadzorcza Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. wspierana jest przez Komitet Audytu. Jest to komitet stały, którego rolą jest monitorowanie i kontrolowanie właściwego funkcjonowania procesu Sprawozdawczości finansowej, Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem. Komitet Audytu współpracuje z biegłym rewidentem oraz, w razie potrzeby, z innymi wyspecjalizowanymi podmiotami zewnętrznymi.

1.4 Model biznesowy

[SBM-1] Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości

Szczegółowe informacje na temat modelu biznesowego Grupy zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności - część A - Sprawozdanie opisowe Zarządu z działalności Grupy PHN, w rozdziałach: 1.2 - Model biznesowy oraz 6 - Strategia i plany rozwojowe Grupy Kapitałowej.

PHN S.A. jest jednym z największych w Polsce podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem wartości portfela. Grupa PHN posiada zdywersyfikowany profil działalności – przede wszystkim na rynku biurowym, mieszkaniowym i logistycznym. Portfel Grupy PHN obejmuje około 150 wydzielonych biznesowo nieruchomości o wartości ok. 3,4 mld PLN. Grupa PHN świadczy kompleksowe usługi najmu i zarządzania – aktualnie zarządza ponad 500 tys. mkw. powierzchni najmu. Grupa PHN posiada ponad 600 ha gruntów, które stanowią potencjał pod realizację nowych projektów w różnych segmentach rynku. Grupa PHN prowadzi także działalność w sektorze budowlanym – poprzez świadczenie usług w zakresie generalnego wykonawstwa, podwykonawstwa oraz realizacji prac aranżacyjnych, a także w sektorze deweloperskim jako inwestor – realizując projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz budową obiektów komercyjnych

W ramach swojej działalności Grupa PHN uwzględnia aspekty środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego, dążąc do minimalizacji wpływu na środowisko i wdrażania nowoczesnych, zrównoważonych rozwiązań w realizowanych i zarządzanych inwestycjach. Zgodnie z założeniami Europejskiego Zielonego Ładu oraz polityki klimatycznej Unii Europejskiej Grupa PHN w 2023 roku przyjęła Politykę stosowania zasad zrównoważonego rozwoju stanowiącą deklarację Grupy dążenia do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku. W roku sprawozdawczym podjęto pracę nad opracowaniem strategii ESG dla Grupy PHN, która zawierać będzie cele i zobowiązania w zakresie zrównoważonego rozwoju.

W 2024 roku nie nastąpiły żadne istotne zmiany w działalności Grupy PHN. Grupa koncentruje się na realizacji celu strategicznego, jakim jest wzrost jej wartości. W roku sprawozdawczym Zarząd PHN S.A. podejmował działania mające na celu opracowanie długoterminowych kierunków rozwoju Grupy PHN, które zostały zakomunikowane interesariuszom poprzez publikację strategii biznesowej Grupy w pierwszym kwartale 2025 roku.

[SBM-2] Interesy i opinie zainteresowanych stron

W 2024 roku Grupa PHN po raz pierwszy przeprowadziła badanie opinii interesariuszy w ramach procesu analizy podwójnej istotności zgodnie z wymogami sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju wynikającymi z ESRS. Grupy interesariuszy obejmują:

- Zarząd
- Własne zasoby pracownicze
- Partnerów biznesowych
- Klientów
- Środowisko inwestorskie
- Organy regulacyjne i weryfikacyjne

- Otoczenie biznesowe
- Otoczenie społeczne i opiniotwórcze
- Konkurencję
- Środowisko

Nasze działania opierają się na pozyskiwaniu informacji zwrotnych od interesariuszy, ich weryfikacji oraz podejmowaniu konkretnych, wypracowanych wspólnie działań. Częstotliwość i formy kontaktu są dostosowywane do potrzeb oraz relacji z daną grupą interesariuszy.

Informacje zwrotne od interesariuszy są zbierane i przekazywane do odpowiednich poziomów zarządzania, w tym do dyrektorów biur, Zarządu, Rady Nadzorczej, w zależności od charakteru relacji i rodzaju interesariusza. W przypadku pracowników i ich przedstawicieli, stałą komunikację prowadzi biuro zarządzania zasobami ludzkimi, które utrzymuje kontakt zarówno z kadrą, jak i z reprezentacją związków zawodowych. W razie zgłaszanych potrzeb organizowane są również bezpośrednie spotkania z Zarządem. Informacje te są wykorzystywane do podejmowania decyzji w zakresie polityki kadrowej i warunków zatrudnienia.

Relacje z najemcami, partnerami biznesowymi utrzymywane są głównie przez zarządców nieruchomości oraz dyrektorów odpowiedzialnych za poszczególne projekty. Ich obserwacje i wnioski dotyczące m.in. poziomu satysfakcji najemców, zgłaszanych potrzeb czy ewentualnych ryzyk, są przekazywane do Zarządu, który wykorzystuje je do podejmowania decyzji biznesowych. Dodatkowo prowadzone są okresowe badania opinii klientów, których wyniki stanowią źródło danych o jakości relacji z tą grupą interesariuszy.

W zakresie współpracy z instytucjami finansowymi za bieżący kontakt odpowiada pion finansowy. Informacje z tego obszaru również przekazywane są na poziom zarządczy i mają znaczenie przy podejmowaniu decyzji strategicznych i finansowych.

Wszystkie istotne informacje zbierane na poziomie operacyjnym trafiają do Zarządu, który – w razie potrzeby – przekazuje je również Radzie Nadzorczej. Ma to na celu umożliwienie podejmowania świadomych decyzji z uwzględnieniem głosu interesariuszy oraz zarządzanie relacjami w sposób odpowiedzialny i zrównoważony.

W ramach analizy podwójnej istotności przeprowadzono ankietę wśród wybranych interesariuszy w celu uzyskania ich opinii na temat istotności kwestii zrównoważonego rozwoju (środowiskowych, społecznych i zarządczych) w działalności Grupy w całym spektrum łańcucha wartości. Rezultat ankiet przeprowadzonych dla celów analizy podwójnej istotności, jako jeden w procesów należytej staranności, został wykorzystany w celu ustalenia istotnych wpływów, ryzyk i szans – więcej na ten temat w Rozdziale 1.6 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Istotne wpływy, ryzyka i szanse.

Na potrzeby badania podwójnej istotności dokonano weryfikacji katalogu interesariuszy Grupy, który zostali podsumowani w tabeli poniżej:

Tabela. Istotne grupy interesariuszy Grupy i zaangażowanie

Kategorie interesariuszy	Grupy interesariuszy	Cel współpracy	Wybrane przykłady współpracy	Wybrane wyniki współpracy
Zarząd	Członkowie Zarządu	Zapewnienie strategicznego kierownictwa i długoterminowej wizji firmy, podejmowanie kluczowych decyzji, nadzorowanie realizacji celów biznesowych oraz zapewnienie zgodności działań z misją i wartościami organizacji	- Regularne spotkania Zarządu - Raporty kwartalne i roczne - Warsztaty strategiczne - Komunikacja e-mailowa - Wideokonferencje	Ochrona interesów akcjonariuszy; wsparcie dla zespołu operacyjnego; strategiczne dopasowanie inwestycji; skuteczne zarządzanie ryzykiem - dzięki identyfikacji potencjalnych zagrożeń na wczesnym etapie oraz opracowaniu strategii minimalizujących ryzyko
Pracownicy	Pracownicy Grupy PHN	- Wspieranie pozytywnego środowiska pracy, zapewnienie skutecznej komunikacji i wspieranie rozwoju zawodowego w organizacji - Przyciąganie utalentowanych kandydatów poprzez promowanie atrakcyjnych warunków pracy, możliwości rozwoju zawodowego oraz budowanie pozytywnego wizerunku pracodawcy	- Intranet wewnętrzny - Ankieta dotycząca zaangażowania - Szkolenia i przegląd możliwości rozwoju - Mailingi informacyjne - biuletyny	- Kształtowanie polityki HR, ustalanie celów wydajnościowych dostosowanych do rozwoju pracowników, prowadzących do zwiększenia produktywności, zadowolenia pracowników i wskaźników retencji w organizacji; uwzględnienie głosów pracowników w strategicznych i operacyjnych procesach wymagających ich udziału - Dostosowanie Grupy do wymagań rynku pracy, w celu utrzymania wartości kadry oraz pozyskiwania nowych, wykwalifikowanych pracowników

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Klienci	- Najemcy (nieruchomości - budynki, grunty) - Klienci mieszkaniowi, hotelowi, portowi - Inwestorzy zewnętrzni	- Utrzymywanie silnych relacji, rozwiązywanie problemów i współpraca w zakresie optymalizacji umów najmu w wynajmowanych nieruchomościach - Zapewnienie wysokiej jakości obsługi na każdym etapie procesu zakupu, budowanie relacji biznesowych, wsparcie posprzedażowe oraz dbanie o satysfakcję i zadowolenie mieszkańców - Współpraca przy inwestycjach realizowanych na zlecenie inwestorów zewnętrznych, zapewnienie wysokiej jakości realizacji i komunikacji	- Bezpośredni kontakt z inwestorami, klientami, pośrednikami, wspólnotami mieszkaniowymi - Komunikacja e-mailowa / telefoniczna - Kontakt przez stronę internetową / specjalna sekcja dla klientów	- Dopracowanie polityki wynajmu i dostosowanie celów do potrzeb najemców, zwiększenie wskaźników utrzymania najemców - Dostosowanie do potrzeb klientów w procesie sprzedaży nieruchomości oraz transparentne postępowanie w obsłudze posprzedażowej - Dostosowanie do potrzeb klientów w rezerwacji i świadczeniu usług, tworzenie przyszłych ofert z uwzględnieniem ich opinii - Dostosowanie się do oczekiwań inwestorów w czasie całego procesu świadczenia usług generalnego wykonawcy
Partnerzy biznesowi	- Sprzedający (nieruchomości) - Nabywcy nieruchomości (budynki, grunty), które PHN chce sprzedać - Producenci materiałów - Dostawcy towarów - Dostawcy usług - Dostawcy mediów - Przedsiębiorstwa zarządzania odpadami - Obsługa nieruchomości - Generalni wykonawcy - Wykonawcy - Podwykonawcy - Biura projektowe - Projektanci - Wykonawcy projektów - Audytorzy BREEAM/LEED oraz innych	- Negocjowanie korzystnych warunków transakcji, zapewnienie transparentności i profesjonalizmu w procesie zakupu, budowanie zaufania - Współpraca przy tworzeniu wysokiej jakości projektów zgodnych z wymaganiami prawnymi, technicznymi i środowiskowymi, zapewnienie zgodności z certyfikacjami zrównoważonego budownictwa, optymalizacja rozwiązań projektowych pod kątem funkcjonalności i efektywności, skuteczna komunikacja i terminowa realizacja projektów - Zarządzanie nieruchomościami, utrzymywanie wysokiego standardu obsługi najemców, optymalizacja	- Spotkania negocjacyjne - Komunikacja e-mailowa / telefoniczna - Dokumentacja transakcyjna (umowy, akty notarialne) - Konsultacje techniczne i audyty - Przeglądy umów i warunków dostaw - Stała komunikacja w miejscu prowadzonych projektów	- Redukcja ryzyka prawnego i operacyjnego; budowanie reputacji na rynku poprzez zarządzanie relacjami ze sprzedawcami; efektywne negocjacje sprzyjające otwartości i osiągnięciu porozumienia - Lepsze dopasowanie oferty do potrzeb nabywców poprzez stałą komunikację i transparentność; redukcja ryzyk transakcyjnych; budowanie zaufania, satysfakcja klientów, rozwój długoterminowych relacji. - Optymalizacja kosztów i zasobów poprzez innowacyjne rozwiązania i adaptację do nowych trendów; wysoka jakość projektów zgodna z normami

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	certyfikatów • Pośredni nieruchomości • Rzeczoznawcy majątkowi	kosztów operacyjnych • Koordynacja wymagań projektowych, przestrzeganie harmonogramów, utrzymanie standardów jakości w projektach budowlanych i konserwacyjnych, zapewnienie wysokiej jakości materiałów budowlanych, innowacyjne i zrównoważone rozwiązania, optymalizacja kosztów oraz terminowość dostaw	zrównoważonego rozwoju; skuteczna komunikacja i koordynacja dla lepszego zarządzania ryzykiem i zgodnością z normami środowiskowymi i budowlanymi. • Optymalizacja kosztów operacyjnych nieruchomości i podnoszenia ich wartości
Środowisko inwestorskie	• Akcjonariusze • Obligatariusze	• Budowanie długoterminowych relacji opartych na zaufaniu oraz dostarczanie transparentnych informacji finansowych i raportów dotyczących postępów inwestycji • Maksymalizacja wartości inwestycji poprzez efektywne zarządzanie zasobami	• Prezentacje inwestorskie • Raporty finansowe • Raporty dotyczące zrównoważonego rozwoju • Komunikacja pisemna (listy, e-maile) • Strona internetowa • Modyfikacja sposobu przekazu w zależności od oczekiwań i wymogów, transparentna komunikacja zmierzająca do budowania długotrwałych relacji • Uwzględnianie wskazań akcjonariuszy i ich przedstawicieli w kreowaniu polityki Grupy; dostosowywanie raportowania i prezentowania danych do zmieniających się przepisów oraz potrzeb akcjonariuszy; prowadzenie otwartej i skutecznej polityki informacyjnej
Otoczenie biznesowe	• Banki • Instytucje finansowe	• Zapewnienie stabilnego finansowania działalności Grupy PHN, budowanie długoterminowych relacji opartych na zaufaniu oraz dostarczanie transparentnych informacji finansowych i raportów dotyczących postępów inwestycji	• Prezentacje inwestorskie • Raporty finansowe • Komunikacja pisemna (listy, e-maile) • Strona internetowa • Raporty dotyczące zrównoważonego rozwoju • Transparentna komunikacja pozwalająca na pozyskiwanie funduszy do realizacji projektów • Dostosowanie formy komunikacji do oczekiwań i wymagań w celu budowania trwałych i partnerskich relacji
Otoczenie społeczne i opiniotwórcze	• Organizacje branżowe • Lokalne społeczności	• Wspieranie rozwoju lokalnych społeczności poprzez inwestowanie w infrastrukturę, tworzenie miejsc	• Dostosowanie działań Grupy do standardów branżowych; wykorzystanie wiedzy w • Udział w konferencjach i seminariach branżowych • Regularne spotkania i warsztaty

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	- Lokalny rynek mieszkaniowy - Media - Agencje marketingowe, PR - Uczniowie	- pracy i działania zmieniające negatywny wpływ firmy na społeczność. - Monitorowanie trendów i dynamiki rynku mieszkaniowego, dostosowywanie oferty do potrzeb lokalnych nabywców, inwestycje w projekty mieszkaniowe wspierające zrównoważony rozwój społeczności. - Kreowanie pozytywnego wizerunku firmy poprzez transparentną komunikację, promowanie projektów i inicjatyw istotnych dla społeczności, budowanie rozpoznawalności marki poprzez skuteczne strategie marketingowe i innowacyjne kampanie	tematyczne - Lokalne konsultacje - Wydarzenia społecznościowe - Regularne spotkania z lokalnymi agentami nieruchomości - Udział w lokalnych targach i wydarzeniach branżowych - Kanały mediów społecznościowych - Wywiady, komunikaty prasowe - Bieżące relacje z dziennikarzami - Konferencje prasowe - Strona internetowa	zarządzaniu Grupą - Prowadzenie dialogu z otoczeniem i społecznościami lokalnymi; uwzględnianie elementów społecznych, kulturowych i ekonomicznych - Dostosowywanie inwestycji, projektów i ofert do potrzeb rynku i trendów - Modyfikacja przekazu i treści do potrzeb rynku; budowanie skutecznych kampanii i monitorowanie trendów w celu wzmacniania marki i zwiększania świadomości o inwestycjach oraz pozyskiwania klientów
Organy regulacyjne i weryfikujące	- Instytucje państwowe (urzędy, prawodawcy krajowi, sądy, organy egzekucyjne / regulator) - Prawodawcy europejscy - Zewnętrzni audytorzy	- Utrzymywanie zgodności z przepisami prawnymi i regulacjami, uzyskiwanie niezbędnych pozwoleń do prowadzenia działalności - Uczestnictwo w procesach legislacyjnych i tworzenie sprzyjających polityk rozwojowych - Wspieranie transparentności i rozstrzyganie sporów, egzekwowanie umów i regulacji - Rzetelność raportów finansowych i operacyjnych, optymalizacja procesów raportowania zgodnie z regulacjami	- Spotkania konsultacyjne - Komunikacja pisemna (listy, e-maile) - Lokalne zezwolenia i certyfikaty - Przekazywanie wymaganej dokumentacji prawnej - Udział w rozprawach sądowych i przesłuchaniach	- Tworzenie wewnętrznych polityk zgodnie z aktualnymi przepisami - Analiza prawna w celu zapewnienia zgodności z regulacjami - Dostosowywanie działań Grupy do obowiązujących przepisów i wymogów regulacyjnych - Modyfikacja planów i zarządzania w celu spełnienia wymogów branżowych / środowiskowych - Prezentacja okresowych informacji finansowych i operacyjnych, spełniająca zmieniające się wymogi międzynarodowych standardów, poprawiająca transparentność, co powoduje wzrost zaufania inwestorów

Konkurencja	Firmy konkurencyjne	Monitorowanie działań konkurencji w celu identyfikacji trendów rynkowych, doskonalenie oferty i strategii firmy oraz utrzymywanie konkurencyjnej pozycji na rynku poprzez ciągłe doskonalenie usług	- Analizy rynkowe i benchmarking - Udział w branżowych konferencjach i targach - Spotkania networkingowe - Publikacje i raporty branżowe	Dostosowanie działań do standardów funkcjonujących w branży (włączenie rozwiązań zdefiniowanych jako skuteczne), wykorzystywanie zdobytej wiedzy i doświadczeń w zarządzaniu Grupą
Środowisko	Środowisko naturalne	Monitorowanie wpływu działalności Grupy na środowisko naturalne	Publikacje i opracowania naukowe	- Dostosowanie celów strategicznych - Monitorowanie wpływu działalności Grupy

1.5 Łańcuch wartości

[SBM-1] Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości

W ramach swojej działalności biznesowej budujemy partnerskie relacje z interesariuszami. W 2024 roku przeprowadziliśmy mapowanie łańcucha wartości i identyfikację interesariuszy. Proces identyfikacji i oceny potencjalnych i rzeczywistych wpływów, ryzyk i szans został przeprowadzony zgodnie z przyjętymi horyzontami czasowymi opisanymi w Rozdziale 1.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Podstawy sporządzenia raportu.

Wszystkie spółki zależne zostały uwzględnione w ocenie podwójnej istotności i żadna spółka zależna ani lokalizacja geograficzna nie została wyłączona z analizy. Proces identyfikacji, oceny, priorytetowego traktowania i monitorowania potencjalnych i rzeczywistych wpływów jednostki na ludzi i środowisko został przeprowadzony w oparciu o elementy procesu należytej staranności wdrożone w spółce, w tym:

- skoncentrowano się na określonej działalności, relacjach biznesowych, obszarach geograficznych lub innych czynnikach powodujących podwyższone ryzyko wystąpienia niekorzystnych skutków,
- uwzględniono wpływy, w które zaangażowana jest jednostka ze względu na swoje własne operacje lub w wyniku swoich relacji biznesowych,
- uwzględniono zaangażowanie wybranych kluczowych interesariuszy, na które jednostka wywiera wpływ.

Łańcuch wartości Grupy Kapitałowej PHN obejmuje działalność własną, na którą składają się wszystkie procesy operacyjne mające miejsce wewnątrz organizacji, od początku realizacji inwestycji po sprzedaż lub wynajem produktu klientom. Aby dostarczyć klientom produkty i usługi, niezbędna jest również działalność w wyższym szczeblu łańcucha wartości (upstream), na który składają się przede wszystkim dostawy surowców naturalnych i materiałów budowlanych oraz działalność budowlana generalnych wykonawców. Do niższego szczebla łańcucha wartości (downstream) zaliczamy przede wszystkim zakup i użytkowanie mieszkań, użytkowanie wynajętych powierzchni, korzystanie z usług hotelowych czy inwestorstwo zastępcze.

Tabela. Łańcuch wartości Grupy Kapitałowej PHN

Wyższy szczebel	Operacje własne GK PHN	Niższy szczebel
Zasoby naturalne, materiały i środki trwale wykorzystywane w celu dostarczenia produktów i usług ZASOBY Zasoby naturalne: - Woda - Energia elektryczna - Paliwa kopalne - Ciepło sieciowe Materiały: - Materiały budowlane, konstrukcyjne i instalacje - Materiały eksploatacyjne utrzymania nieruchomości, wyposażenie biur - Inne towary zakupione w celu stworzenia/utrzymania usług i produktów Grupy Środki trwałe: - Nieruchomości nie będące własnością Grupy - Materiały i wyposażenie biur - Flota pojazdów - Urządzenia techniczne i maszyny	Najem - Wynajem i komercjalizacja nieruchomości, w tym działalność mariny jachtowej Działalność deweloperska - Budowa nowych obiektów - Przygotowanie inwestycji Sprzedaż nieruchomości - Sprzedaż nieruchomości Zarządzanie i administrowanie - Działalność operacyjna budynków Nabywanie nieruchomości - Nabycie nieruchomości Działalność budowlana - Generalne wykonawstwo inwestycji Działalność hotelowa - Prowadzenie i utrzymanie hoteli Działalność operacyjna - Wsparcie organów Grupy - Nadzór właścicielski - Administracja i IT	Procesy niższego szczebla niezbędne do dostarczenia produktów i usług oraz ich wykorzystanie przez użytkowników końcowych USŁUGI - Zakup i użytkowanie mieszkań - Użytkowanie wynajętych powierzchni - Korzystanie z usług hotelowych - Świadczenie usług generalnego wykonawstwa - Zarządzanie odpadami - Użytkowanie nabrzeży i mariny jachtowej - Sprzedaż energii - Inwestorstwo zastępcze - Prowadzenie placówki oświatowej

- Wartości niematerialne i prawne USŁUGI Procesy wyższego szczebla niezbędne do dostarczenia produktów i usług - Budowa nowych budynków - Rozbiórka obiektów - Produkcja materiałów budowlanych, konstrukcyjnych, instalacji i urządzeń oraz innych materiałów niezbędnych do dostarczania produktów i usług - Projektowanie inwestycji - Obrót nieruchomościami - Najem nieruchomości - Wdrażanie kampanii promocyjnych, zarządzanie relacjami z mediami, działania PR - Dostarczanie towarów i usług na potrzeby zarządzania nieruchomościami, przygotowania najmu, oraz na potrzeby prowadzenia innych działalności Grupy (tj. hotele, marina jachtowa) np. wyposażenie trwałe biur, sprzęt do konserwacji, systemy bezpieczeństwa i utrzymania zieleni, obsługa gastronomiczna, usługi prowizyjne rezerwacji na portalach, ochrona mienia, usługi ppoż., usługi kominiarskie - Zakupione usługi w celu tworzenia/utrzymywania usług i produktów Grupy PHN (utrzymanie działalności przedsiębiorstwa) - Finansowanie inwestycji Grupy - Obsługa ubezpieczeniowa Grupy - Obsługa działalności Grupy	- Audyt wewnętrzny - Rachunkowość i podatki - Finanse - Kontroling - Obsługa prawna - Zespół ds. Bezpieczeństwa - Badanie zgodności Grupy (compliance) - Zarządzanie zasobami ludzkimi - Rozwój Grupy - Marketing, relacje inwestorskie - Zarządzanie aktywami - Obsługa usterek - Sprzedaż energii elektrycznej - Działalność oświatowa	
Istotne grupy interesariuszy w łańcuchu wartości GK PHN		
Generalni wykonawcy, podwykonawcy, producenci, wytwórcy, projektanci, architekci, doradcy, pośrednicy, agencje nieruchomości, agencje marketingowe, dostawcy wyposażenia, dostawcy usług, banki, biura maklerskie, KDPW, KNF, PFR, instytucje finansowe, obligatariusze, ubezpieczyciele, biuro rachunkowe, biegły rewident, zewnętrzny zespół HR, kancelarie prawne, kancelaria windykacyjna, doradcy podatkowi, dostawcy mediów i paliw, właściciele nieruchomości, leasingodawcy, licencjodawcy	Zarząd i pracownicy Grupy PHN	Klienci mieszkaniowi, najemcy, dzierżawcy, klienci hotelowi, inwestorzy zewnętrzni, odbiorcy odpadów, odbiorcy energii elektrycznej

1.6 Istotne wpływy, ryzyka i szanse

[SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym.

[IRO-1] Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans.

Analiza podwójnej istotności

Po raz pierwszy przeprowadzono analizę podwójnej istotności działalności własnej oraz łańcucha wartości niższego i wyższego szczebla Grupy PHN w oparciu o standardy ESRS wprowadzone Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023

roku, uzupełniającym dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju. Przeprowadzając analizę istotności, uwzględniono wykaz kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem zawarty w tematycznych ESRS (zgodnie z punktem AR 16 w standardzie ESRS 1). Na podstawie tego wykazu, dla wszystkich kwestii zrównoważonego rozwoju, przeprowadzono identyfikację i ocenę potencjalnych oraz rzeczywistych wpływów, ryzyk i szans (dalej „IRO”) w krótkoterminowej, średnioterminowej oraz długoterminowej perspektywie czasowej. W ramach analizy wzięto pod uwagę również kwestie specyficzne dla działalności Grupy PHN, nieobjęte powyższym wykazem kwestii zrównoważonego rozwoju.

Analiza podwójnej istotności została przeprowadzona w ramach wymienionych etapów:

1. Zrozumienie kontekstu biznesowego

- a. Mapowanie działalności biznesowej, łańcucha wartości i interesariuszy
- b. Ustalanie priorytetowych interesariuszy i opracowywanie planów zaangażowania

2. Identyfikacja potencjalnych i rzeczywistych IRO oraz ocena wpływu i istotności finansowej

- a. Definiowanie kryteriów oceny i progów istotności
- b. Przegląd istniejących procesów pod kątem wpływów, ryzyk i szans
- c. Identyfikacja rzeczywistych i potencjalnych IRO przez dedykowaną grupę roboczą
- d. Przeprowadzenie oceny wpływu i oceny finansowej dla zidentyfikowanych IRO przez dedykowaną grupę roboczą

3. Określenie IRO oraz tematów istotnych

- a. Przeprowadzenie zaangażowania interesariuszy
- b. Analiza wyników zaangażowania interesariuszy i ustalanie priorytetów przez dedykowaną grupę roboczą
- c. Weryfikacja wyników przez dedykowaną grupę roboczą
- d. Agregacja wyników wpływu i istotności finansowej

W celu identyfikacji i oceny IRO wyznaczono w Grupie PHN właścicieli odpowiedzialnych za poszczególne obszary środowiskowe, społeczne oraz ładu korporacyjnego, którzy zostali zaangażowani w proces DMA. Osoby te zajmują stanowiska dyrektorskie i kierownicze w odpowiednich jednostkach biznesowych Grupy PHN. W ramach walidacji wyników identyfikacji i oceny IRO przeprowadzono ankiety wśród pracowników oraz interesariuszy zewnętrznych. Pracownicy Grupy PHN stanowili grupę interesariuszy wewnętrznych. Wśród interesariuszy zewnętrznych w procesie wzięło udział 5 przedstawicieli środowiska inwestorskiego Grupy PHN, 1 organizacja branżowa, 1 ekspert środowiskowy, 1 przedstawiciel otoczenia społecznego, 1 przedstawiciel otoczenia biznesowego, 2 klientów oraz 16 partnerów biznesowych Grupy PHN (w tym 7 partnerów biznesowych Chemobudowy - Kraków S.A., spółki zależnej należącej do Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.).

Analiza podwójnej istotności obejmowała identyfikację i ocenę wpływów, ryzyk i szans w oparciu o zdarzenia z przeszłości (np. zidentyfikowane w przeszłości incydenty, występujące w przeszłości ryzyka, zidentyfikowane w przeszłości szanse) oraz potencjalne wydarzenia, które mogą mieć miejsce w przyszłości.

Proces identyfikacji i oceny potencjalnych i rzeczywistych wpływów, ryzyk i szans został przeprowadzony zgodnie z przyjętymi horyzontami czasowymi:

- horyzont krótkoterminowy (okres sprawozdawczy przyjęty przez organizację w jej sprawozdawczości finansowej),
- horyzont średnioterminowy (okres od końca krótkoterminowego okresu sprawozdawczego do pięciu lat),
- horyzont długoterminowy (ponad pięć lat).

Oznacza to, że ocena prawdopodobieństwa wystąpienia wpływu, ryzyka oraz szansy została oceniona z perspektywy 5 lat wstecz (od 2024 roku) oraz w perspektywie 5 lat do przodu (np. w przypadku szans).

W odniesieniu do ryzyk i szans związanych z klimatem (określonych w standardzie ESRS E1) zastosowano inne horyzonty czasowe, gdyż skutki lub działania należy określić w okresie dłuższym niż 5 lat, zgodnie z wytycznymi Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu (Intergovernmental Panel on Climate Change, skrót: IPCC) – szczegóły przedstawiono w Rozdziale 1.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Podstawy sporządzenia raportu.

Wszystkie spółki zależne zostały uwzględnione w ocenie podwójnej istotności i żadna spółka zależna ani lokalizacja geograficzna nie została wyłączona z analizy. Proces identyfikacji, oceny, priorytetowego traktowania i monitorowania potencjalnych i rzeczywistych wpływów jednostki na ludzi i środowisko, został przeprowadzony w oparciu o elementy procesu należytej staranności istniejące w Spółce, w tym:

- skoncentrowano się na określonej działalności, relacjach biznesowych, obszarach geograficznych lub innych czynnikach powodujących podwyższone ryzyko wystąpienia niekorzystnych skutków,
- uwzględniono wpływy, w które zaangażowana jest jednostka ze względu na swoje własne operacje lub w wyniku swoich relacji biznesowych,
- uwzględniono zaangażowanie wybranych kluczowych interesariuszy, na które jednostka wywiera wpływ.

W proces analizy istotności zaangażowano kadrę kierowniczą, która uczestniczyła w identyfikacji i ocenie wpływów, ryzyk i szans dla dedykowanych kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem. Ponadto zaangażowano kluczowych interesariuszy, w tym pracowników Grupy PHN, wybranych generalnych wykonawców, najemców oraz partnerów biznesowych, przedstawicieli środowiska inwestorskiego Grupy PHN, ekspertów środowiskowych, przedstawicieli otoczenia biznesowego oraz społecznego, wybranych klientów, którzy wzięli udział w ocenie istotności kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem. Zebrane opinie zostały przeanalizowane i wykorzystane do walidacji tematów istotnych. Istotność wpływu analizowano w odniesieniu do rzeczywistych lub potencjalnych, pozytywnych lub negatywnych wpływów operacji własnych Grupy PHN i jej łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu na ludzi i środowisko. W przypadku rzeczywistego pozytywnego wpływu, ocena istotności opierała się na parametrach, takich jak średnia z następujących wielkości:

- skala (jak poważny jest wpływ),
- zakres (jak powszechny jest wpływ).

W przypadku potencjalnego pozytywnego wpływu, ocena istotności opierała się na parametrach, takich jak średnia z następujących wielkości:

- skala (jak poważny jest wpływ),
- zakres (jak powszechny jest wpływ),
- prawdopodobieństwo wystąpienia.

W przypadku rzeczywistych negatywnych skutków, ocena istotności uwzględniała średnią z parametrów takich jak:

- skala (jak poważny jest wpływ),
- zakres (jak powszechny jest wpływ) oraz
- nieodwracalny charakter (zakres, w jakim wpływ może zostać naprawiony).

W przypadku potencjalnych negatywnych skutków, ocena istotności uwzględniała średnią z parametrów takich jak:

- skala (jak poważny jest wpływ),
- zakres (jak powszechny jest wpływ),
- nieodwracalny charakter (zakres, w jakim wpływ może zostać naprawiony) oraz
- prawdopodobieństwo wystąpienia.

Kryteria oceny wpływu obejmowały progi ilościowe i jakościowe w celu oceny istotności wpływu związanego z własną działalnością Grupy PHN, a także powiązanego z łańcuchem wartości wyższego i niższego szczebla.

W przypadku rzeczywistego i potencjalnego pozytywnego wpływu, ocena istotności opierała się na parametrach, takich jak: skala (jak poważny jest wpływ) i zakres (jak powszechny jest wpływ) pomnożony przez prawdopodobieństwo wystąpienia. W przypadku rzeczywistych i potencjalnych negatywnych skutków, ocena istotności uwzględniała parametry takie jak: skala (jak poważny jest wpływ), zakres (jak powszechny jest wpływ) oraz nieodwracalny charakter (zakres, w jakim wpływ może zostać naprawiony) pomnożony przez prawdopodobieństwo wystąpienia.

Dla pozytywnego i negatywnego wpływu przyjęto kryteria oceny w skali od 1 do 4, gdzie 1 oznacza „mały wpływ”, a 4 oznacza „wysoki wpływ”. Wymienione parametry służą jako ramy pozwalające na określenie specyficznych kryteriów dla poszczególnych IRO. W ocenie uwzględniono zarówno potencjalne, jak i rzeczywiste wpływy.

W przypadku braku wiarygodnych i/lub mierzalnych danych w celu przeprowadzenia oceny wpływu, przedstawiono wyjaśnienie jakościowe wskazujące, czy temat jest istotny. Z perspektywy istotności finansowej przeprowadzono identyfikację i ocenę rzeczywistych oraz potencjalnych ryzyk i szans odnoszących się do sytuacji finansowej, wyników oraz rozwoju Grupy PHN. Kryteria oceny finansowej obejmowały progi ilościowe i jakościowe w celu oceny istotności ryzyk i szans. Zarówno w przypadku ryzyk, jak i szans ocena istotności

finansowej została przeprowadzona na podstawie dwóch parametrów: potencjalnych wielkości skutków finansowych pomnożonej przez prawdopodobieństwo wystąpienia krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym.

Udziały procentowe odnoszące się do kosztów operacyjnych zostały wyznaczone przez Grupę PHN w celu określenia potencjalnych wielkości skutków finansowych. W przypadku braku danych finansowych dotyczących ryzyk i szans oceny wielkości skutków finansowych lub w przypadku ryzyk i szans o charakterze reputacyjnym, w których nie jest możliwe obliczenie i/lub oszacowanie skutków finansowych, przeprowadzono ocenę jakościową.

W wyniku przeprowadzonej analizy istotności zidentyfikowano łącznie 23 istotne wpływy, ryzyka i szanse dla dziewięciu obszarów tematycznych. Wyniki tej analizy stanowią podstawę do przygotowania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz zostały wykorzystane do prac nad Strategią ESG Grupy PHN. Rezultat został przedstawiony i zaakceptowany przez Zarząd Jednostki Dominującej - PHN S.A.

Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz sposób ich powiązania ze strategią i modelem biznesowym przedstawiono w częściach Sprawozdawczości dotyczących kwestii środowiskowych, kwestii społecznych oraz ładu korporacyjnego. Zidentyfikowane istotne ryzyka i szanse nie miały wpływu na wyniki finansowe osiągnięte w 2024 roku. Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem zrównoważonego rozwoju (IRO-2) zostały przedstawione w Załączniku nr 1.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Tabela. Istotne wpływy, ryzyka i szanse Grupy PHN

ESRS	Temat	Podtemat	Mniejsze jednostki tematyczne / specyficzne dla jednostki	IRO	Opis wpływu / ryzyka / szansy (przyczyna oraz skutki)	Pozytywny / negatywny (tylko dla wpływów)	Rzeczywisty / Potencjalny	Łącuch wartości
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu Energia	n/d	Wpływ	Emisje gazów cieplarnianych generowane ze zużycia paliw kopalnych, w tym: emisje wynikające z użytkowania pojazdów, emisje z produkcji energii elektrycznej i ciepłej wykorzystywanej w budynkach i na placach budowy realizowanych w ramach wykonawstwa, emisje z zakupionych materiałów budowlanych i produktów oraz z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E1	Zmiana klimatu	Przystosowanie się do zmiany klimatu	n/d	Ryzyko	Zmiany klimatyczne stanowią istotne ryzyko dla sektora budowlanego, przejawiające się przede wszystkim poprzez rosnącą intensywność i częstotliwość ekstremalnych zjawisk pogodowych. Skutki tych zjawisk mogą obejmować ograniczoną dostępność surowców, wzrost kosztów energii elektrycznej oraz zakłócenia harmonogramów realizacji projektów budowlanych. Ryzyko to dodatkowo wymusza konieczność stosowania dodatkowych środków ochronnych i zapobiegawczych w procesach budowlanych. Ponadto, zmiany klimatyczne wpływają na preferencje konsumentów, którzy coraz częściej oczekują rozwiązań uwzględniających adaptację do przewidywanych warunków klimatycznych. Nieprzewidywalność związana z klimatem może prowadzić do zwiększenia kosztów, opóźnień w realizacji projektów oraz konieczności dostosowania strategii operacyjnych.	n/d	Rzeczywiste	Działalność własna
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Ryzyko	Ryzyko wzrostu kosztów wynikające z konieczności dostosowania procesów budowlanych i inwestycyjnych do wymogów niskoemisyjnych technologii oraz materiałów, uwzględniających ślad węglowy. Adaptacja do regulacji dotyczących efektywności energetycznej wiąże się z wyższymi nakładami na technologie, remonty i modernizację aktywów. Skutki finansowe wynikające z tego obejmują wzrost kosztów, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek popytu na produkty firmy oraz presję ze strony regulatorów i najemców. Przyczyną	n/d	Rzeczywiste	Działalność własna

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

					ryzyka jest rosnąca potrzeba spełnienia wymagań środowiskowych i rynkowych. Ryzyko związane jest również z nieosiągnięciem wyznaczonych celów redukcyjnych emisji GHG, co może skutkować obniżeniem reputacji i zmniejszeniem popytu na usługi i produkty Grupy oraz trudnościami z dostępem do finansowania.			
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Szansa	Wzmacnianie odporności modelu biznesowego na zmiany i ryzyka klimatyczne poprzez długofalowe planowanie, opracowanie planu transformacji oraz uwzględnianie przyszłych regulacji w procesie kształtowania strategii rozwoju nieruchomości i zarządzania nimi.	n/d	Rzeczywista	Działalność własna
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Ryzyko	Potrzeba ograniczania emisji gazów cieplarnianych w procesie budowlanym, w tym stosowanie niskoemisyjnych technologii i materiałów budowlanych (śląd węglowy wbudowany i operacyjny), jako ryzyko przejściowe.	n/d	Rzeczywiste	Działalność własna
ESRS E1	Zmiana klimatu	Łagodzenie zmiany klimatu	n/d	Szansa	Dla budynków biurowych i magazynowych. Dostarczanie produktów (budynków) zgodnych z zasadami zrównoważonego projektowania poprzez zarządzanie cyklem życia i redukcję wbudowanego śladu węglowego (m.in. dzięki integracji danych w ramach systemu zarządzania budynkiem – BMS, co umożliwia kompleksowe monitorowanie zużycia mediów i identyfikację dalszych możliwości ograniczania wpływu środowiskowego). Zwiększone przychody dzięki zaspokojeniu popytu klientów na bardziej zrównoważone produkty i usługi, a także dzięki spełnieniu zmieniających się przepisów środowiskowych i społecznych.	n/d	Rzeczywista	Działalność własna
ESRS E1	Zmiana klimatu	Energia	n/d	Ryzyko	Ryzyko wysokiego uzależnienia od dostawców energii i paliw kopalnych w portfolio nieruchomości Grupy PHN, wynikające z braku rozwiązań zmniejszających zależność od energii z sieci oraz zielonych źródeł energii. Prowadzi do wzrostu kosztów operacyjnych, spadku rentowności i konkurencyjności nieruchomości. Dodatkowo, wzrost cen energii nieodnawialnej, wynikający z rosnących opłat za emisje CO ₂ w ramach EU ETS, skutkuje zmniejszeniem popytu, koniecznością kosztownych modernizacji, utrudnionym dostępem do finansowania, utratą reputacji oraz ryzykiem niespełnienia celów strategii ESG.	n/d	Rzeczywiste	Działalność własna

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

ESRS E2	Zanieczyszczenie	Zanieczyszczenie powietrza Zanieczyszczenie wody Zanieczyszczenie gleby	n/d	Wpływ	Wpływ na zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby wynikający z wydobywania surowców pierwotnych oraz przetwarzania surowców pierwotnych w materiały wykorzystywane w procesach budowlanych.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody Pobory wody	Wpływ	Wpływ na pobór i zużycie wody w związku z prowadzeniem prac budowlanych, w tym rozbiórkowych. Realizacja prac budowlanych wymaga użycia wody.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody Pobory wody	Wpływ	Wpływ związany z poborem i zużyciem wody w obiektach należących lub użytkowanych przez Grupę (budynki mieszkaniowe, hotele, obiekty magazynowe, marina jachtowa, obiekty biurowe).	Negatywny	Rzeczywisty	Działalność własna Niższy szczebel (downstream)
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody Pobory wody	Wpływ	Wpływ na środowisko wynikający z poboru i zużycia wody w związku z zakupem materiałów budowlanych, do których produkcji niezbędne jest wykorzystanie znacznych jej ilości (np. beton, bloczki silikatowe).	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)
ESRS E4	Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Wpływ	Budowa i eksploatacja na obszarach dotychczas nie zagospodarowanych (powierzchniach biologicznie czynnych), wycinka drzew, roboty ziemne i roboty budowlane prowadzą do zmiany użytkowania gruntów i negatywnego wpływu na bioróżnorodność: zaburzenia ekosystemów, ich fragmentacji, izolacji, osłabienia, szczególnie jeśli działalność prowadzona jest w obszarach cennych przyrodniczo (zarówno chronionych jak i innych, np. na skraju zwartych kompleksów leśnych).	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)
ESRS E5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	Wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów	n/d	Wpływ	Wpływ wynikający z wykorzystania zasobów, takich jak materiały (piasek, kruszywa, metale, beton), woda oraz energia pochodząca głównie z paliw kopalnych i gazu ziemnego. Zużycie tych zasobów przyczynia się do stopniowego wyczerpywania się zasobów nieodnawialnych.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)
ESRS E5	Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym	Odpady	n/d	Wpływ	Negatywny wpływ związany z wytwarzaniem odpadów w wyniku prowadzonej przez nas działalności zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji. Gospodarka odpadami wymaga wykorzystania zasobów naturalnych, takich jak energia, woda i surowce. Procesy przetwarzania i utylizacji odpadów mogą również generować dodatkowe zużycie zasobów, co przyczynia się do dalszej presji na środowisko.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna Niższy szczebel (downstream)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Wpływ	Wpływ zatrudnienia pracowników w formie umów o pracę, zapewnienia świadczeń socjalnych dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz komunikacji wewnętrznej w tym zakresie, co pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia. W Grupie funkcjonują rozwinięte Zakładowe Fundusze Świadczeń Socjalnych (zapewniają szereg dodatkowych świadczeń), a zatrudnienie pracowników na umowę o pracę jest czynnikiem wyróżniającym w sektorze branży budowlanej.	Pozytywny	Rzeczywisty	Działalność własna
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Ryzyko	Ryzyko wzrostu kosztów pracy oraz trudności rekrutacyjnych wynikające z lokalnych niedoborów wykwalifikowanej pracowników, globalnych zmian demograficznych oraz spadającej atrakcyjności branży budowlanej dla młodszych pokoleń, co może prowadzić do problemów z realizacją projektów, wydłużenia harmonogramów i zwiększenia kosztów operacyjnych.	n/d	Potencjalne	Działalność własna
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Szansa	Szansa na wzrost obrotów wynikająca z pozyskiwania talentów oraz zwiększenia kompetencji kadry pracowniczej poprzez oferowanie preferowanych form zatrudnienia i inicjatyw wspierających dobrostan pracowników. Realizacja oczekiwań pracowników w zakresie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, takich jak dofinansowanie wypoczynku, wydarzeń kulturalnych czy sportowych, może przyczynić się do wzrostu satysfakcji z pracy oraz efektywności. Spółki Grupy oferują także dodatkowe rozwiązania, takie jak m.in. siedmiogodzinne piątki w okresie wakacyjnym oraz dodatkowe dni wolne (w PHN S.A., DALMOR Property Management), świadczenia wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (Chemobudowa – Kraków S.A.) – np. nagroda z okazji Dnia Budowlanka.	n/d	Rzeczywista	Działalność własna
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Wpływ	Wypadki na placach budowy mogą mieć istotny wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, niosąc ryzyko poważnych urazów, chorób zawodowych, a w skrajnych przypadkach – zagrożenia życia.	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream) Działalność własna
ESRS S2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Wpływ	Wpływ na reputację wynikający z możliwości występowania wypadków i obrażeń wśród pracowników w łańcuchu wartości na placach budowy	Negatywny	Rzeczywisty	Wyższy szczebel (upstream)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	wartości							
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Wpływ	Wpływ dostarczania rozwiązań wspierających zapewnienie bezpieczeństwa osób pracujących w obiektach. Przykłady rozwiązań: bezpieczne środowisko pracy dla pracowników najemców - systemy monitoringu - kamery pozwalają na stały nadzór nad obiektami, co zwiększa bezpieczeństwo i umożliwia szybkie reagowanie w razie potrzeby; kontrola dostępu - systemy kart dostępu, które ograniczają dostęp do wrażliwych obszarów tylko dla upoważnionych osób; oznakowanie i edukacja - wyraźne oznakowanie dróg ewakuacyjnych, stref zagrożenia, szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i procedur awaryjnych; systemy alarmowe).	Pozytywny	Rzeczywisty	Niższy szczebel (downstream)
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Ryzyko	Ryzyko dodatkowych kosztów wynikające z niespełnienia wymogów BHP na budowach oraz w kontekście budynków, zarówno przed ich dostarczeniem do użytkowania, jak i pozostających w użytkowaniu. Obejmuje opóźnienia w realizacji projektów, kary prawne, wzrost kosztów ubezpieczenia, szkody wizerunkowe, spory sądowe, roszczenia prawne oraz dodatkowe koszty napraw. Niezgodność z wymogami BHP może prowadzić do poważnych konsekwencji finansowych i operacyjnych, wpływając negatywnie na reputację firmy oraz efektywność realizowanych inwestycji.	n/d	Potencjalne	Niższy szczebel (downstream)
ESRS G1	Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna	n/d	Wpływ	Wpływ wdrożenia i praktykowania etycznej kultury pracy, uregulowanej w wewnętrznych dokumentach Grupy PHN, poprzez propagowanie klarownych zasad równości, bezpieczeństwa, ochrony danych, przeciwdziałania korupcji, ochrony godności pracowników i nieletnich oraz relacji z partnerami biznesowym.	Pozytywny	Rzeczywisty	Działalność własna
ESRS G1	Postępowanie w biznesie	Zarządzanie stosunkami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze Korupcja i przekupstwo	n/d	Ryzyko	Ryzyko utraty kluczowych partnerów biznesowych i dostawców w wyniku niespełnienia wymagań środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego, w tym norm efektywności energetycznej i zarządzania łańcuchem dostaw, co może skutkować pogorszeniem reputacji firmy, spadkiem konkurencyjności, utratą przychodów oraz trudnościami w dostosowaniu do regulacji.	n/d	Potencjalne	Działalność własna

2. Kwestie środowiskowe

2.1 Zmiana klimatu

W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad kompleksowym planem zrównoważonego rozwoju. To również pierwszy rok, w którym dokonaliśmy pełnego obliczenia naszego śladu węglowego we wszystkich trzech zakresach. Oznacza to, że nasza inwentaryzacja obejmuje całość działalności Grupy, uwzględniając zarówno emisje bezpośrednie jak i pośrednie. W 2024 roku rozpoczęliśmy też prace nad strategią ESG. Naszym priorytetem jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych – zarówno tych wynikających z eksploatacji budynków w naszym portfolio, jak i emisji wbudowanych związanych z realizacją nowych inwestycji. Dążymy do zwiększenia efektywności energetycznej istniejących nieruchomości oraz wdrażania innowacyjnych, proekologicznych rozwiązań w nowo powstających budynkach. Naszym celem jest stopniowe obniżanie całkowitej emisji i aktywny wkład w dekarbonizację sektora budowlanego. Dokonaliśmy analizy podwójnej istotności, identyfikując kluczowe wpływy, ryzyka i szanse związane ze zmianami klimatycznymi.

[E1.GOV-3] Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

Kwestie zrównoważonego rozwoju są uwzględniane w systemie wynagradzania Zarządu PHN S.A. w przypadku wynagrodzenia zmiennego. System wynagrodzeń organów nadzorczych nie obejmuje tych aspektów, zaś dla stanowisk dyrektorskich i kierowniczych nie wyznaczono wskaźników Key Performance Indicators (KPI). Wyniki organów zarządczych i nadzorczych nie są również oceniane pod kątem redukcji emisji gazów cieplarnianych. Szczegółowy opis dotyczący uwzględniania wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt znajduje się w Rozdziale 1.3 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Zarządzanie zrównoważonym rozwojem, w ujawnieniu GOV-3.

[E1-1] Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

Opracowanie planu przejścia jest planowane na 2026 rok, z publikacją w 2027 roku. Plan będzie uwzględniał strategię i działania dekarbonizacyjne mające na celu ograniczenie globalnego ocieplenia zgodnie z Porozumieniem Paryskim oraz dążenie do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku.

[E1.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

[E1.IRO-1] Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych wpływów, ryzyk i szans

W ramach przeprowadzonego przez PHN S.A., po raz pierwszy, procesu analizy podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy, a następnie oceniliśmy rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse związane ze zmianą klimatu. W celu dokonania analizy wyznaczylśmy przedstawicieli kadry kierowniczej odpowiedzialnej za poszczególne tematy, w tym te związane z przystosowaniem się do zmiany klimatu, jej łagodzeniem oraz energią. W ramach walidacji wyników przeprowadziliśmy też ankiety wśród pracowników oraz interesariuszy zewnętrznych.

Analiza odporności nie została przeprowadzona, Grupa PHN jest w trakcie oceny możliwości przeprowadzenia takiej analizy w kolejnych latach. W procesie oceny nie korzystaliśmy z analizy scenariuszowej związanej z klimatem. Grupa PHN rozważa przeprowadzenie analizy w 2026 roku. Zastosowana metodologia opiera się na wymogach zawartych w pierwszym zestawie ESRS opublikowanym przez Komisję Europejską w dniu 31 lipca 2023 roku (zaktualizowanym 20 grudnia 2023 roku) oraz dostępnych wytycznych (Materiality Assessment Implementation Guide) opublikowanych przez Europejską Grupę Doradczą ds. Sprawozdawczości Finansowej (EFRAG) w maju 2024 roku. Szczegółowy opis przeprowadzonego przez nas procesu analizy podwójnej istotności został przedstawiony w Rozdziale 1.6 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Istotne wpływy, ryzyka i szanse, w ujawnieniu IRO-1.

Podczas analizy istotności wpływów związanych z adaptacją do zmian klimatu, ich łagodzeniem oraz zarządzaniem energią, uwzględniliśmy zarówno zakres, jak i potencjalną dotkliwość konsekwencji wynikających z braku działań mających na celu ograniczenie tych wpływów. Branża budowlana i branża nieruchomości należą do sektorów o istotnym wpływie na klimat, dlatego szczególny nacisk kładziemy na ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

W wyniku przeprowadzonej analizy istotności zidentyfikowaliśmy łącznie 7 istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z klimatem.

W obszarze łagodzenia zmiany klimatu i energii zidentyfikowaliśmy następujący istotny negatywny wpływ:

- Emisje gazów cieplarnianych generowane ze zużycia paliw kopalnych, w tym: emisje wynikające z użytkowania pojazdów, emisje z produkcji energii elektrycznej i ciepłej wykorzystywanej w budynkach i na placach budowy realizowanych w ramach wykonawstwa, emisje z zakupionych materiałów budowlanych i produktów oraz z działalności wynajmu i zarządzania nieruchomościami.

W obszarze przystosowania się do zmiany klimatu zidentyfikowaliśmy następujące istotne ryzyko:

- Zmiany klimatyczne stanowią istotne ryzyko dla sektora budowlanego, przejawiające się przede wszystkim poprzez rosnącą intensywność i częstotliwość ekstremalnych zjawisk pogodowych. Skutki tych zjawisk mogą obejmować ograniczoną dostępność surowców, wzrost kosztów energii elektrycznej oraz zakłócenia harmonogramów realizacji projektów budowlanych. Ryzyko to dodatkowo wymusza konieczność stosowania dodatkowych środków ochronnych i zapobiegawczych w procesach budowlanych. Ponadto zmiany klimatyczne wpływają na preferencje konsumentów, którzy coraz częściej oczekują rozwiązań uwzględniających adaptację do przewidywanych warunków klimatycznych. Nieprzewidywalność związana z klimatem może prowadzić do zwiększenia kosztów, opóźnień w realizacji projektów oraz konieczności dostosowania strategii operacyjnych.

W obszarze łagodzenia zmiany klimatu zidentyfikowaliśmy następujące istotne ryzyka:

- Ryzyko wzrostu kosztów wynikające z konieczności dostosowania procesów budowlanych i inwestycyjnych do wymogów niskoemisyjnych technologii oraz materiałów, uwzględniających ślad węglowy. Adaptacja do regulacji dotyczących efektywności energetycznej wiąże się z wyższymi nakładami na technologie, remonty i modernizację aktywów. Skutki finansowe wynikające z tego obejmują wzrost kosztów, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek popytu na produkty firmy oraz presję ze strony regulatorów i najemców. Przyczyną ryzyka jest rosnąca potrzeba spełnienia wymagań środowiskowych i rynkowych. Ryzyko związane jest również z nieosiągnięciem wyznaczonych celów redukcyjnych emisji GHG, co może skutkować obniżeniem reputacji i zmniejszeniem popytu na usługi i produkty Grupy oraz trudnościami z dostępem do finansowania.
- Potrzeba ograniczania emisji gazów cieplarnianych w procesie budowlanym, w tym stosowanie niskoemisyjnych technologii i materiałów budowlanych (śląd węglowy wbudowany i operacyjny), jako ryzyko przejściowe.

W obszarze łagodzenia zmiany klimatu zidentyfikowaliśmy następującą istotną szansę:

- Wzmacnianie odporności modelu biznesowego na zmiany i ryzyka klimatyczne poprzez długofalowe planowanie, opracowanie planu transformacji oraz uwzględnianie przyszłych regulacji w procesie kształtowania strategii rozwoju nieruchomości i zarządzania nimi.
- Dostarczanie produktów (budynków biurowych i magazynowych) zgodnych z zasadami zrównoważonego projektowania poprzez zarządzanie cyklem życia i redukcję wbudowanego śladu węglowego (m.in. dzięki integracji danych w ramach systemu zarządzania budynkiem – BMS, co umożliwi kompleksowe monitorowanie zużycia mediów i identyfikację dalszych możliwości ograniczania wpływu środowiskowego). Zwiększone przychody dzięki zaspokojeniu popytu klientów na bardziej zrównoważone produkty i usługi, a także dzięki spełnieniu zmieniających się przepisów środowiskowych i społecznych.

Realizujemy konkretne działania w odpowiedzi na dostrzeżoną szansę poprzez budowanie nieruchomości certyfikowanych w systemie BREEAM lub LEED. Przykładami takich nieruchomości w naszym portfolio są budynki SKYSAWA, INTRACO Prime, DOMANIEWSKA OFFICE HUB, WILANÓW OFFICE PARK, FOKSAL City (BREEAM), Alchemia, Andersia Business Centre (LEED) oraz powstająca inwestycja VENA. W ramach procesu certyfikacji przeprowadzamy również analizy Life Cycle Assessment (LCA). W przyszłości planujemy wdrożyć regularne przeprowadzanie takich analiz dla nowych budynków, głównie biurowych i magazynowych, z możliwością rozszerzenia na inne typy nieruchomości.

W procesie identyfikacji ryzyk związanych z obszarem energii, jako kluczowy przyjęliśmy zakres oraz konieczność dostosowania się do wymagań wynikających z implementacji Dyrektywy w sprawie charakterystyki efektywności energetycznej budynków. Zgodnie z regulacjami, nowe budynki użyteczności publicznej będą musiały spełniać wymagania zeroemisyjności do 2028 roku, a do 2030 roku taki status będą musiały osiągnąć wszystkie nowe budynki.

W związku z tym, dla działalności Grupy PHN zidentyfikowaliśmy następujące ryzyko w obszarze energii:

- Ryzyko wysokiego uzależnienia od dostawców energii i paliw kopalnych w portfolio nieruchomości Grupy PHN, wynikające z braku rozwiązań zmniejszających zależność od energii z sieci oraz zielonych źródeł energii. Prowadzi do wzrostu kosztów operacyjnych, spadku rentowności i konkurencyjności nieruchomości. Dodatkowo, wzrost cen energii nieodnawialnej, wynikający z rosnących opłat za emisje CO₂ w ramach EU ETS, skutkuje zmniejszeniem popytu, koniecznością kosztownych modernizacji, utrudnionym dostępem do finansowania, utratą reputacji oraz ryzykiem niespełnienia celów strategii ESG.

Wyniki analizy istotności stanowią podstawę do opracowania strategii ESG, która zostanie opublikowana w 2025 roku. Metody zarządzania zidentyfikowanymi wpływami, ryzykami i szansami w zakresie klimatu zostaną opisane w strategii ESG.

[E1-2] Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

W 2023 roku Grupa PHN przyjęła Politykę stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która opisuje nasze dążenie do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku. Dokument określa sposób wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju w ramach trzech filarów: środowiskowego, społecznego i korporacyjnego. W 2025 roku Grupa przystąpi do aktualizacji zasad ujętych w Polityce.

W ramach filaru środowiskowego Polityka odnosi się do takich tematów jak:

- łagodzenie zmiany klimatu, wskazując na działania związane z ograniczeniem emisji gazów cieplarnianych,
- przystosowanie się do zmiany klimatu, podkreślając dążenie do racjonalnego zarządzania zasobami naturalnymi, ograniczenia ilości wytwarzanych odpadów, zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu,
- efektywność energetyczna, opisując aktywność Grupy na rzecz jej poprawy w nowo budowanych obiektach oraz w istniejących zasobach.

Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju nie odnosi się do kwestii związanych z wykorzystywaniem energii odnawialnej. W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG, która obejmować będzie cele strategiczne dotyczące przystosowania do zmiany klimatu, łagodzenia jej, zwiększania efektywności energetycznej dla naszej działalności oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii. W przyszłości planujemy opracować i wdrożyć Politykę środowiskową dla budynków - zarządzanie obiektami (planowana publikacja w 2025 roku), a zobowiązanie w tym zakresie zostanie ujęte w strategii ESG.

[E1-3] Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Zgodnie z powyższymi informacjami, w 2024 roku przeprowadziliśmy analizę wpływów, ryzyk i szans związanych ze zmianą klimatu, kontynuowaliśmy też prace nad obliczeniami emisji gazów cieplarnianych dla zakresu 1, 2 i 3 zgodnie z wytycznymi Protokołu Gazów Cieplarnianych (dalej: „GHG Protocol”). Kalkulacje dla emisji oraz dla zużycia energii znalazły się w częściach Rozdziału E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny i E1-6 Emisje gazów cieplarnianych dla zakresu 1,2 i 3.

Konsekwentnie wdrażamy dobre praktyki w zakresie energooszczędności na etapie projektowania, budowania i zarządzania nieruchomościami poprzez:

- realizację budynków biurowych certyfikowanych w systemach BREEAM i LEED, wyposażonych w energooszczędne systemy wentylacyjne z odzyskiem ciepła, automatyczną regulacją po otwarciu okien, free cooling oraz panele solarne,
- zastosowanie oświetlenia LED, czujników ruchu oraz systemów dostosowujących natężenie światła do warunków zewnętrznych,
- wybór materiałów o wysokiej izolacyjności termicznej,
- monitorowanie zużycia energii elektrycznej, energii ciepłej oraz wody,
- optymalizacja operacyjna poprzez system zarządzania budynkiem (Building Management System) oraz jego modernizacja w celu zwiększenia kontroli i efektywności,
- modernizację systemów grzewczych w starszych budynkach, poprzez instalowanie wydajniejszych urządzeń i regulatorów temperatury.

Działania w tych obszarach dotychczas miały charakter operacyjny i były realizowane w ramach bieżącej działalności, bez wyznaczania formalnych wskaźników czy harmonogramów.

[E1-4] Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Rok 2024 został określony jako rok bazowy, wobec którego będzie monitorowana skuteczność polityk, działań oraz celów, które zostaną zdefiniowane w strategii ESG¹³. Obecnie nie przyjęliśmy celów związanych z łagodzeniem i przystosowaniem się do zmiany klimatu. Trwają prace nad strategią ESG, która będzie zawierać cele i mierzalne wskaźniki KPI do monitorowania postępu i harmonogram działań w ramach ich realizacji. Publikacja strategii ESG jest planowana na 2025 rok.

¹³ Nie zastosowano normalizacji wartości bazowej

W odniesieniu do celów redukcji emisji gazów cieplarnianych, na obecnym etapie nasze plany strategiczne zakładają kontynuację dotychczasowej działalności w modelu "business as usual", wzbogaconą o działania ukierunkowane na poprawę efektywności energetycznej oraz stopniową redukcję emisji operacyjnych. Chociaż nie opracowaliśmy jeszcze szczegółowych analiz dotyczących wpływu przyszłych zmian na nasze emisje gazów cieplarnianych, w miarę rozwoju naszej strategii planujemy również uwzględnić wyniki pogłębionych analiz, które pozwolą nam lepiej ocenić potencjalne zmiany w działalności i ich oddziaływanie na emisje oraz działania redukcyjne.

W ramach przygotowań do przeprowadzenia analiz zidentyfikujemy i ocenimy możliwości redukcji śladu węglowego. Na tej podstawie określimy kluczowe mechanizmy dekarbonizacji dla naszej działalności oraz opracujemy ścieżkę redukcji emisji, która wyznaczy trajektorię realizacji celów strategii ESG. Ścieżka ta zostanie uwzględniona w planie przejścia Grupy Kapitałowej PHN, z planowanym wdrożeniem w 2027 roku.

Wśród przewidywanych mechanizmów dekarbonizacji, które planujemy wdrożyć, znajdują się m.in.:

- wprowadzenie analiz oceny cyklu życia (Life Cycle Assessment) do procesu projektowania budynków,
- zakup energii elektrycznej z certyfikowanych źródeł energii odnawialnej,
- analiza materiałów pod kątem wbudowanych emisji CO₂ oraz możliwości ich zastąpienia niskoemisyjnymi alternatywami,
- wdrożenie wymogu dla wykonawców, aby pozyskiwali i instalowali materiały spełniające ustalone limity,
- z wykorzystaniem aktualnych deklaracji środowiskowych produktów (Environmental Product Declaration),
- przeprowadzenie audytów nieruchomości w portfolio w celu identyfikacji możliwości modernizacji, opracowanie planów modernizacji, a następnie stopniowa poprawa efektywności energetycznej portfela nieruchomości poprzez wdrażanie bardziej efektywnych rozwiązań technologicznych.

[E1-5] Zużycie energii i koszyk energetyczny

Zużycie energii i koszyk energetyczny dla operacji własnych Grupy (zakres tożsamy z zakresem 1 i 2 śladu węglowego). Ze względu na alokację emisji z portfolio naszych budynków (w tym emisji najemców) zgodnie z podejściem kontroli finansowej do zakresu 1 i 2, zdecydowana większość zużycia energii przypada na te kategorie. W szczególności dotyczy to 71% zużycia energii elektrycznej oraz 75% ciepła sieciowego. Stosujemy konserwatywne podejście przy rozróżnianiu odnawialnych i nieodnawialnych źródeł energii dla energii elektrycznej, pary i ciepła. Tylko energia określona jako odnawialna w umowie z dostawcą jest klasyfikowana jako energia odnawialna.

Tabela. Zużycie energii i koszyk energetyczny¹⁴

Zużycie energii i koszyk energetyczny	Jednostka	2024
Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych	MWh	0
Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych	MWh	1802
Zużycie paliwa z gazu ziemnego	MWh	7490
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	MWh	0
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł kopalnych	MWh	80052
Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych	MWh	89344
Odsetek źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii	%	100
Zużycie energii ze źródeł jądrowych	MWh	0
Udział energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii	%	0
Zużycie paliwa ze źródeł odnawialnych, w tym z biomasy (obejmujące również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny, itd.)	MWh	0

¹⁴ Przyjęto ostrożnościowe podejście (zgodnie z ESRs E1 AR32j) przy podziale energii elektrycznej, gdzie dane dotyczące tej pozycji nie obejmują energii dostarczanej bez odpowiednich instrumentów, takich jak umowy zakupu energii odnawialnej, standardowe taryfy za zieloną energię lub rynkowe instrumenty, takie jak gwarancje pochodzenia ze źródeł odnawialnych

Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł odnawialnych	%	0
Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa	MWh	0
Całkowite zużycie energii odnawialnej i niskoemisyjnej	MWh	0
Odsetek źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii	MWh	0
Całkowite zużycie energii	MWh	89344

Tabela. Intensywność energii na podstawie przychodów netto

Wskaźnik intensywności energetycznej	Jednostka	2024
Całkowite zużycie energii w ramach działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat na przychody netto z działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat ¹⁵	MWh/kPLN	0,103
Przychody netto z działalności w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat wykorzystane do obliczenia energochłonności ¹⁶	PLN mln	804
Przychody netto (inne, TBS Krak-System)	PLN mln	29,6
Całkowite przychody netto (SSF nota 29)	PLN mln	815,9

[E1-6] Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Inwentaryzacja emisji gazów cieplarnianych została przeprowadzona na podstawie wytycznych i metodologii określonych w GHG Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard Revised Edition, GHG Protocol Scope 2 Guidance oraz GHG Protocol Scope 3 Calculation Guidance. Granice organizacyjne zostały określone na podstawie postanowień standardu GHG Protocol, z uwzględnieniem szczególnych wymagań Europejskich Standardów Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju (ESRS).

Granice organizacyjne Grupy obejmują wszystkie jednostki ujęte w sprawozdaniu finansowym. Wszystkie jednostki rozpatrywane są w ramach zarówno kontroli finansowej i operacyjnej. Spółka TBS Krak-System będący nieskonsolidowaną spółką została objęta granicami organizacyjnymi na podstawie punktu 50b ESRS E1, zgodnie z wytycznymi kontroli operacyjnej.

Jednostką nieskonsolidowaną, wyłączonej z granic organizacyjnych, jest ZGORZELEC LOGISTICS CENTER 1 SP. Z O.O. – wspólne przedsięwzięcie PHN i EU Industrial Club IV SCSp (części grupy Hillwood). Obaj partnerzy sprawują nad nim wspólną kontrolę finansową, jednak żaden z nich nie ma uprawnień do jednostronnego wprowadzania i realizacji własnych zasad operacyjnych, zgodnie z warunkami umownymi.

Za operacyjne zarządzanie przedsięwzięciem odpowiada sama spółka, zawierając umowy z projektantami, generalnymi wykonawcami i innymi partnerami. Dodatkowo, na podstawie umowy zarządzania rozwojem, Hillwood koordynuje proces inwestycyjny, obejmujący projektowanie, uzyskiwanie decyzji administracyjnych, komercjalizację oraz realizację budowy. Wspólne przedsięwzięcie nie jest częścią łańcucha dostaw, a związane z nim emisje gazów cieplarnianych (GHG) klasyfikowane są w kategorii 15 zakresu 3 jako Inwestycja.

Metodyka kalkulacji i przyjęte założenia w zakresie 1 i 2:

Do obliczeń śladu węglowego w zakresach 1 i 2 wykorzystaliśmy dane dotyczące zużycia paliw przez flotę samochodową, oraz pojazdy i urządzenia na budowach (zakres 1), a także faktury za media (energia elektryczna i ciepło sieciowe) w naszych biurach i innych zarządzanych przez nas powierzchniach, na budowach i w zarządzanej przez nas marini jachtowej¹⁷. Emisje z paliw zostały obliczone z wykorzystaniem wskaźników publikowanych przez DEFRA (Departament Środowiska, Żywności i Spraw Wiejskich rządu Wielkiej Brytanii, 2024). Nasza flota obejmuje dwa pojazdy elektryczne, dla których zużycie energii obliczono na podstawie wskaźnika kWh/km¹⁸.

¹⁵ Wyłącznie zużycie energii z procesów prowadzonych lub zarządzanych przez jednostkę, z zastosowaniem granicy używanej do zgłaszania emisji gazów cieplarnianych zakresu 1 i 2.

¹⁶ Przychód Grupy PHN zgodnie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy PHN za 2024 rok wraz z przychodem TBS Krak-System za rok 2024, pomniejszone o przychód z działalności hotelowej Grupy PHN

¹⁷ Emisje ze sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby jednostek cumujących przy nabrzeżu Dalmoru w Porcie Rybackim uwzględnione zostały w zakresie 3, w kategorii 3.

¹⁸ Konsumpcja energii elektrycznej przez pojazdy elektryczne (EVs) o niskiej masie - <https://ev-database.org/cheatsheet/energy-consumption-electric-car>

Obliczenia emisji w zakresie 2 przeprowadzono za pomocą dwóch metod: location-based i market-based. W przypadku metody location-based emisje dla energii elektrycznej zostały obliczone z wykorzystaniem wskaźnika intensywności emisji publikowanego przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBIZE), który odzwierciedla średnią intensywność emisji energii pochodzącej z sieci, a w przypadków krajów zagranicznych wskaźnik publikowany przez AIB (Association of Issuing Bodies). Wskaźnik emisyjności CO₂ publikowany przez KOBIZE został odpowiednio skorygowany o straty na przesyłach. Ze względu na brak ogólnokrajowej sieci ciepłowniczej w Polsce, emisje związane z ciepłem sieciowym w metodzie location-based odpowiadają podejściu market-based. Wynika to z faktu, że sieci ciepłownicze funkcjonują jako odrębne systemy, nieposiadające możliwości swobodnego bilansowania zasobów ani wpływania na działanie instalacji w innych regionach kraju.

W przypadku emisji w zakresie 2 market-based wykorzystano wskaźniki intensywności emisyjnej naszych dostawców energii elektrycznej i ciepła sieciowego. W sytuacji braku publikacji wskaźnika przez dostawcę zastosowano odpowiednio wskaźnik Residual Mix7 dla energii elektrycznej i uśrednioną wartość publikowaną przez Urząd Regulacji Energetyki (URE)¹⁹ dla ciepła sieciowego. Nie odnotowaliśmy emisji biogenicznych.

W obliczeniach emisji w zakresie 1 i 2 założono brak zużycia energii na potrzeby utrzymania pustostanów po zakończeniu budowy z uwagi na wyłączone systemy ogrzewania, wentylacji i oświetlenia. W związku z wymogami ESRS, zgodnie z podejściem kontroli finansowej, emisje związane z portfolio budynków (kategoria 13, aktywa niższego szczebla będące przedmiotem leasingu) zostały włączone do zakresu 1 i 2. Wyniki emisji przedstawiono w tonach ekwiwalentu dwutlenku węgla (tCO₂e), co odzwierciedla łączne emisje gazów cieplarnianych jako emisje dwutlenku węgla, zgodnie z Global Warming Potential (GWP).

Metodyka kalkulacji i przyjęte założenia w zakresie 3:

W 2024 roku rozpoczęliśmy proces agregacji danych, szacowania i kalkulacji emisji gazów cieplarnianych w zakresie 3, obejmujących wszystkie pośrednie emisje w całym łańcuchu wartości. Proces ten będzie kontynuowany i udoskonalany w kolejnych latach. Przy obliczeniach emisji w zakresie 3 zastosowano następujące podejście:

Uwaga o kursach/przeliczeń inflacji - Wykorzystana w analizie śladu węglowego metoda wartości ekonomicznej wykorzystuje wskaźniki emisji z bazy Exiobase 3.8.2, a wartości dostępne są w walucie EUR. W celu przeliczenia wartości w EUR na PLN wykorzystano kurs z Narodowego Banku Polskiego (średnia arytmetyczna średnich kursów na ostatni dzień każdego miesiąca od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku) wynoszący 4,3042. Wskaźniki z bazy Exiobase 3.8.2. zostały skorygowane o współczynnik inflacji²⁰.

1. Zakupione towary i usługi

Kategoria 1 obejmuje wszystkie emisje gazów cieplarnianych "od kołyski do bramy" związane z produkcją zakupionych materiałów budowlanych (budynki nowo budowane, aranżacje fit-out, znaczące renowacje) oraz energię i paliwa na placu budowy. W obliczeniach zastosowano dwie metody: metodę opartą na wydatkach oraz metodę danych uśrednionych. Dla materiałów budowlanych, dla których ilości zostały określone, obliczenia przeprowadzono bazując na wskaźnikach emisji z baz danych Free of Carbon Architecture (FoCA)²¹ oraz One Click LCA. Emisje z pozostałych materiałów i usług obliczono metodą wartości ekonomicznej. Emisje z energii i paliw obliczono zgodnie z metodyką opisaną dla zakresu 1. W przypadku braku danych o zużyciu energii elektrycznej na budowie posłużono się wskaźnikiem (37kWh/m²)²².

2. Dobra inwestycyjne

Kategoria obejmuje wszystkie emisje "od kołyski do bramy", które pochodzą z produkcji dóbr kapitałowych zakupionych lub nabytych przez Grupę raportującą w okresie sprawozdawczym. Emisje obliczone zostały metodą wartości ekonomicznej. Wbudowany ślad węglowy z nowo budowanych budynków ujęty został w kategorii 1.

3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)

Kategoria 3 została obliczona na podstawie danych o zużyciu energii i paliw przez Grupę PHN. W przypadku paliw kopalnych skorzystano z bazy DEFRA (2024) - emisje Well-To-Tank. Do obliczenia emisji związanych z energią elektryczną i ciepłem sieciowym (energia i dystrybucja) wykorzystano wskaźniki emisji KOBIZE i danych URE. Kategoria 3 obejmuje również emisje upstream związane z zakupioną energią elektryczną, które są powiązane z działaniem ładowarki do pojazdów elektrycznych na jednej z nieruchomości (Hotel Regent),

¹⁹ <https://www.ure.gov.pl/pl/cieplo/energetyka-ciepna-w-l>

²⁰ Eurostat - <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>, Skumulowana inflacja w latach 2019 – 2024 wyniosła 45%.

²¹ <https://foca.plqbc.org.pl/>

²² PLGBC, Szacowanie śladu węglowego budynków. Dostępne w Internecie: <https://plqbc.org.pl/wirtualna-biblioteka/szacowanie-sladu-weglowego-budynkow-mapa-drogowa-dekarbonizacji-budownictwa-do-roku-2050>

a także z odsprzedażą energii elektrycznej właścicielom jachtów w porcie (Dalmor). Odpowiednie ilości energii elektrycznej są śledzone oddzielnie i wyłączone z obliczeń emisji Zakresu 2.

4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu

Kategoria 4 obejmuje emisje z transportu i dystrybucji zakupionych produktów (z wyłączeniem paliw i energii) realizowanych przez zewnętrzne podmioty. Uwzględniono jedynie transport materiałów budowlanych, ponieważ transport innych materiałów nie przekracza progu materialności. Do ich obliczenia zastosowano metodę distance-based, która uwzględnia odległość, masę lub objętość towarów oraz wskaźniki emisji związane z zużyciem paliwa i wykorzystaniem pojazdów.

5. Odpady wytworzone w ramach operacji

Pośrednie emisje gazów cieplarnianych z kategorii 5 oszacowano na podstawie danych Grupy PHN dotyczących ilości i rodzaju wytworzonych odpadów oraz metod ich zagospodarowania. W przypadku braku informacji o procesie przetwarzania przyjęto najbardziej prawdopodobne scenariusze, zgodne z polskim systemem gospodarki odpadami. Obliczenia oparto na wskaźnikach emisji DEFRA (2024).

6. Podróże służbowe

Podejście obejmuje emisje GHG z podróży służbowych transportem lotniczym i kolejowym, bazując na danych źródłowych dla całej Grupy. Emisje związane z flotą pojazdów są wyłączone, ponieważ rozlicza się je w ramach zakresu 1.

7. Dojazd pracowników do pracy

Kategoria obejmuje emisje związane z dojazdami pracowników do pracy, na podstawie danych z ankiety online, w której wskazano środki transportu i wzorce dojazdów. Emisje z pojazdów służbowych są wyłączone, ponieważ są rozliczane w zakresie 1.

8. Aktywa wyższego szczebla będące przedmiotem leasingu

Aktywa ujęte w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSSF 16 są prezentowane jako emisje zakresu 1 i 2. Poza tym, Grupa nie posiada innych aktywów, które kwalifikowałyby się do tej kategorii.

9. Transport na niższym szczeblu

Kategoria nie dotyczy Grupy PHN. Działalność Grupy nie jest związana z dystrybucją surowców ani gotowych produktów do klientów końcowych.

10. Przetwarzanie sprzedanych produktów

Kategoria nie dotyczy Grupy PHN. Działalność Grupy nie obejmuje dalszego przetwarzania sprzedawanych produktów. Zakres i czas realizacji działań związanych z wykończeniem i projektowaniem wnętrz sprzedanych produktów (mieszkania, lokale usługowe w stanie deweloperskim, itp.) realizowanych przez naszych klientów są trudne do oszacowania z dostatecznym poziomem pewności, ze względu na niską dostępność i niepewność danych.

11. Wykorzystanie sprzedanych produktów

Emisje związane z wykorzystaniem sprzedanych produktów (tj. zakres 1 i 2 dla użytkowników produktu), dla Grupy PHN, stanowią emisje ze sprzedanej powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Emisje operacyjne obliczono dla okresu użytkowania 50 lat zgodnie z metodologią Level(s), wykorzystując świadectwo charakterystyki energetycznej i uwzględniając dekarbonizację sieci.

12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia

Kategoria została uznana za nieistotną. Dane dotyczące współczynników emisji CO₂ związanych z etapem końca życia budynku cechują się niską dokładnością, ponieważ odnoszą się do odległej przyszłości i wymagają wielu założeń. Dodatkowo, faza końca życia (moduły C1-C4) zazwyczaj stanowi jedynie niewielki procent całkowitych wbudowanych emisji budynku.

13. Aktywa niższego szczebla będące przedmiotem leasingu

Z uwagi na alokację emisji zgodnie z metodą kontroli finansowej emisje z tej kategorii zostały ujęte w zakresie 1 i 2. Kategoria obejmuje emisje związane z eksploatacją aktywów wynajmowanych przez Grupę innym podmiotom. Emisje te obliczamy na podstawie zużycia energii i wskaźników emisji dla poszczególnych nośników energii. Emisje dotyczą głównie zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej oraz spalania gazu ziemnego.

14. Franczyzy

Kategoria nie dotyczy Grupy PHN. Grupa nie posiada ani nie prowadzi francyz jako części swoich operacji biznesowych.

15. Inwestycje

Kategoria obejmuje emisje związane z inwestycjami firmy, które nie są uwzględnione w zakresie 1 i 2. Obejmują one proporcjonalne emisje zakresu 1 i 2 wynikające z inwestycji kapitałowych. Obecnie realizujemy inwestycje głównie za pośrednictwem spółek zależnych w granicach organizacyjnych, a inne inwestycje nie zostały zidentyfikowane w roku sprawozdawczym. W przyszłości emisje związane

z działalnością Zgorzelec Logistics Center 1 Sp. z o.o. zostaną oszacowane i proporcjonalnie przypisane. W roku finansowym 2024 nie odnotowano w jej zakresie aktywności generującej emisje. W ramach ujawnienia zgodnego z wymaganiami ESRS E1 AR46g, nasze emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3 są obliczane na podstawie danych dotyczących działalności pozyskanych z całego łańcucha wartości. Dane te pochodzą bezpośrednio od naszych partnerów biznesowych oraz innych uczestników łańcucha wartości i są wykorzystywane do dokładnego monitorowania i zbierania informacji na temat emisji związanych z naszą działalnością.

Obecnie 5,3% tych emisji obliczamy na podstawie danych pierwotnych. Pozostałe emisje są szacowane na podstawie uśrednionych wskaźników emisji, wskaźników wartości ekonomicznej oraz dostępnych danych szacunkowych.

Emisje gazów cieplarnianych

Emisje obliczono przy użyciu narzędzi własnych. Należy zaznaczyć, że KOBiZE, URE, Association of Issuing Bodies (AIB) oraz dostawcy energii nie publikują danych dotyczących emisji gazów innych niż CO₂, dlatego wskaźnik emisji nie stanowi pełnego ekwiwalentu CO₂. W przypadku spalania paliw uwzględniono emisje dodatkowo CH₄ i N₂O, a dla czynników chłodniczych dodatkowo uwzględniono gazy fluorowane (HFC, PFC, SF₆, NF₃). Współczynniki potencjału tworzenia efektu cieplarnianego (GWP) zastosowane w obliczeniach są zgodne z Piątym Raportem IPCC (AR5). Nie zidentyfikowaliśmy emisji biogenicznych.

Zdecydowana większość, bo aż 67% wszystkich naszych emisji w 2024 roku przypadło na emisje z zakresu 3, czyli wszystkie pośrednie emisje w całym łańcuchu wartości. Największe, a tym samym najistotniejsze z perspektywy działalności emisje w zakresie 3 stanowią emisje z kategorii 1 związane z zakupem materiałów budowlanych (69%) oraz emisje związane z wykorzystaniem sprzedanych produktów (15%). W ramach pierwszej inwentaryzacji emisji zmapowaliśmy i obliczyliśmy emisje w całym łańcuchu wartości. Kategorie 9, 10 i 14 nie są związane z naszą działalnością, natomiast kategoria 12 została uznana za nieistotną, dlatego nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu. Emisje z kategorii 8 ujęte zostały w zakresie 1 i 2.

W 2024 roku spółka TBS Krak-System, funkcjonująca pod operacyjną kontrolą Grupy Kapitałowej PHN, wygenerowała 360 ton ekwiwalentu CO₂ w zakresie 1, 2 517 tCO₂e w zakresie 2 (metoda oparta na lokalizacji) oraz 2 758 tCO₂e (metoda oparta na rynku). Emisje w zakresie 3 wyniosły 2929 tCO₂e. Łącznie emisje pod kontrolą operacyjną stanowiły 4,7% całości. Emisje uwzględniono w sumie w poniższej tabeli.

Emisje z kategorii 13 zakresu 3 zostały uwzględnione w zakresie 1 i 2, osiągając wartość 27 515 tCO₂e (metoda oparta na lokalizacji oraz 31 075 tCO₂e (metoda oparta na rynku).

Tabela. Całkowite emisje gazów cieplarnianych Grupy Kapitałowej PHN w zakresie 1, 2 i 3

Wymóg ujawnienia ²³	Jednostka	Rok bazowy (2024)	Cele pośrednie i lata, których dotyczy cel	
			2030	2050
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1 brutto	tCO ₂ e	1989	Cel zostanie określony w ramach planu dekarbonizacji	0,00
Udział emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 z regulowanego systemu handlu emisjami	%	0		
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na lokalizacji	tCO ₂ e	37963		
Emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 brutto według metody opartej na rynku	tCO ₂ e	43030	Cel zostanie określony w ramach planu dekarbonizacji	0,00
Całkowite pośrednie emisje brutto gazów cieplarnianych (zakresu 3) brutto w zakresie 3	tCO ₂ e	82660	Cel zostanie określony w ramach planu dekarbonizacji	0,00
1. Zakupione towary i usługi	tCO ₂ e	56924		

²³ Emisje obejmują wszystkie działania, nad którymi GK PHN ma kontrolę finansową i operacyjną, zgodnie z punktem 50a i 50b ESRS E1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

2. Dobra inwestycyjne	tCO ₂ e	244	
3. Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	tCO ₂ e	11533	
4. Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu	tCO ₂ e	732	
5. Odpady wytworzone w ramach operacji	tCO ₂ e	261	
6. Podróże służbowe	tCO ₂ e	47	
7. Dojazd pracowników do pracy	tCO ₂ e	308	
8. Aktywa wyższego szczebla będące przedmiotem leasingu	tCO ₂ e	Ujęte w zakresie 1 i 2	
9. Transport na niższym szczeblu	tCO ₂ e	Nie dotyczy	
10. Przetwarzanie sprzedanych produktów	tCO ₂ e	Nie dotyczy	
11. Wykorzystanie sprzedanych produktów	tCO ₂ e	12611	
12. Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia	tCO ₂ e	Nie dotyczy	
13. Aktywa niższego szczebla będące przedmiotem leasingu	tCO ₂ e	Ujęte w zakresie 1 i 2	
14. Franczyzy	tCO ₂ e	Nie dotyczy	
15. Inwestycje	tCO ₂ e	0	
Emisje biogeniczne CO ₂ ze spalania lub biodegradacji biomasy	tCO ₂ e	0	
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na lokalizacji)	tCO ₂ e	122612	
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (metoda oparta na rynku)	tCO ₂ e	127679	

Tabela. Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto

Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto	Jednostka	2024
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na lokalizacji) na przychody netto	tCO ₂ e/kPLN	0,145
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na rynku) na przychody netto	tCO ₂ e/kPLN	0,151
Przychody netto wykorzystane do obliczenia intensywności emisji gazów cieplarnianych	PLN mln	845,4
Przychody netto (inne, TBS Krak-System)	PLN mln	29,6
Całkowite przychody netto (SSF nota 29)	PLN mln	815,9

[E1-7] Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

W 2024 roku nie prowadziliśmy zakupu jednostek offsetów ani kredytów węglowych.

[E1-8] Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla

W 2024 roku nie korzystaliśmy z wewnętrznych cen jednostek emisji gazów cieplarnianych, które byłyby stosowane w procesach związanych z zarządzaniem wpływami związanymi ze zmianą klimatu.

[E1-9] Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem

W 2024 roku korzystamy z przepisów dotyczących możliwości pominięcia z możliwości pominięcia ujawnienia ESRS E1-9, zgodnie z załącznikiem C do ESRS 1.

2.2 Zanieczyszczenia

[E2.IRO-1] Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem

W ramach procesu analizy podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy, a następnie poddaliśmy ocenie rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse związane z zanieczyszczeniem, zarówno w ramach naszej działalności jak i w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu. Do procesu włączono kluczowych interesariuszy PHN, wśród nich także ekspertów środowiskowych i przedstawicieli otoczenia społecznego.

W wyniku przeprowadzonej analizy w obszarze zanieczyszczeń zidentyfikowaliśmy istotny wpływ w odniesieniu do operacji w naszym łańcuchu wartości na wyższym poziomie (upstream):

- negatywny wpływ na zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby wynikający z wydobycia surowców pierwotnych oraz przetwarzania surowców pierwotnych w materiały wykorzystywane w procesach budowlanych.

Zidentyfikowany wpływ jest konsekwencją wykorzystania materiałów i surowców, które zużywamy podczas procesów budów prowadzonych przez spółkę realizującą usługi generalnego wykonawstwa Chemobudowę-Kraków S.A. oraz podczas budów realizowanych przez zewnętrznych generalnych wykonawców na naszą rzecz. Są to głównie: beton, metale, w tym stal, bloczki betonowe, cegły, pustaki, silikaty, kruszywa. Pozostałe materiały są wykorzystywane w mniejszej ilości.

W procesie wydobycia i eksploatacji złóż surowców, które są niezbędne do produkcji używanych przez nas materiałów budowlanych, w procesach przetwarzania tych surowców, a także podczas wytwarzania energii niezbędnej do tych procesów dochodzi do emisji zanieczyszczeń do powietrza, głównie: pyłów, tlenków azotu (NO_x), tlenków siarki (SO_x), lotnych związków organicznych (LZO). Ponadto emitowane mogą być tlenek węgla (na przykład podczas niepełnego spalania paliw) oraz metale (zawarte w pyłach powstających podczas wydobycia i przeróbki rud metali lub węgla kamiennego).

Podczas procesu wydobycia surowców mogą wystąpić wycieki substancji chemicznych, na przykład paliw, płynów eksploatacyjnych wykorzystywanych w sprzęcie stosowanym do prowadzenia wydobycia, które mogą skutkować wystąpieniem zanieczyszczenia gleby i wody. Zanieczyszczenia gleby i wody mogą również wystąpić w przypadku niewłaściwie zabezpieczonych miejsc czasowego magazynowania odpadów lub substancji niebezpiecznych czasowo przechowywanych w obszarze wydobycia surowców. Zdarzenia o podobnym charakterze mogą mieć również miejsce podczas transportu surowców do miejsc ich przetwarzania na materiały budowlane, jak również na terenie zakładów, w których prowadzona jest produkcja materiałów budowlanych.

Wskazane powyżej działania mają bezpośredni wpływ na jakość powietrza, a także jakość wód i gleb w rejonach, gdzie odbywa się wydobycie, produkcja i przetwarzanie materiałów budowlanych.

[E2-1] Polityki związane z zanieczyszczeniem

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która reguluje kwestie zarządzania wpływem na środowisko w związku z naszą działalnością i zawiera zobowiązanie do ograniczania emisji zanieczyszczeń, racjonalnego gospodarowania zasobami naturalnymi i realizacji nowych inwestycji z poszanowaniem środowiska naturalnego dzięki m.in. dbałości o dobór materiałów i ich zużycie i skracanie łańcucha dostaw. W 2025 roku Grupa przystąpi do aktualizacji zasad ujętych w Polityce.

W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG dla Grupy PHN, która uwzględniać będzie kwestie związane z zanieczyszczeniem koncentrując się na zobowiązaniach dla partnerów biznesowych, w tym naszych podwykonawców. Pracujemy także nad Polityką postępowania dla naszych partnerów biznesowych, w której szerzej określone będą zasady współpracy i odpowiedzialności w obszarze zrównoważonego rozwoju.

Ponadto, wymogi odnoszące się do materiałów stosowanych na wszystkich etapach realizacji inwestycji oraz w każdej dokumentacji (budowlanej, technicznej, wykonawczej, warsztatowej, powykonawczej) zawierać będą wytyczne dla nowych inwestycji, które stale poddawane będą aktualizacji celem zapewnienia ich zgodności z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi oraz trendami rynkowymi.

[E2-2] Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem

Grupa PHN podejmuje działania na rzecz minimalizacji wpływu swojej działalności na środowisko, w tym ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza, wody i gleby. Jesteśmy świadomi wpływu wydobycia i eksploatacji a następnie przetwarzania surowców pierwotnych wykorzystywanych w budownictwie, dlatego kładziemy nacisk na odpowiedzialne podejście do wyboru materiałów. Preferujemy surowce i materiały pochodzące z Polski oraz krajów Unii Europejskiej, co nie tylko skraca łańcuch dostaw, ale także pozwala na większą kontrolę nad standardami środowiskowymi naszych dostawców.

W 2025 roku Grupa PHN przystąpi do aktualizacji zasad ujętych w Polityce stosowania zasad zrównoważonego rozwoju koncentrując się również na kwestiach związanych z doбором materiałów i ich wykorzystywaniem w prowadzonej przez nas działalności, z uwzględnieniem łańcucha dostaw. Natomiast zasady dotyczące doboru materiałów na wszystkich etapach inwestycji oraz w każdej dokumentacji (budowlanej, technicznej, wykonawczej, warsztatowej, powykonawczej) będą zawierać stale aktualizowane przez nas wytyczne dla nowych projektów.

[E2-3] Cele związane z zanieczyszczeniem

W Grupie PHN dbamy o to, aby nasze nowe inwestycje były realizowane z poszanowaniem środowiska naturalnego, wykorzystując nowoczesne, energooszczędne technologie oraz zwracając uwagę na dobór materiałów i ich zużycie. Dążymy także do skracania naszego łańcucha dostaw. W przypadku inwestycji biurowych nasze budynki poddajemy certyfikacji BREEAM, co potwierdza wdrożenie zasad zrównoważonego rozwoju na etapie realizacji. Do ich budowy wykorzystujemy m.in. materiały posiadające deklaracje EPD, spełniające wytyczne dotyczące ich pochodzenia.

Dotychczas nie przyjęliśmy skonkretyzowanych celów związanych z zanieczyszczeniem. Trwają prace nad strategią ESG dla Grupy PHN, która zawierać będzie cele w tym zakresie.

[E2-4] Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby

Nie dysponujemy danymi na temat procesów stosowanych przez naszych dostawców a także producentów surowców i materiałów stosowanych w pracach budowlanych, a tym samym emisji czynników zanieczyszczających uwalnianych do powietrza, wody lub gleby. Nie posiadamy również informacji o wystąpieniu ewentualnych zdarzeń awaryjnych mogących skutkować zanieczyszczeniem wody lub gleby podczas wydobywania surowców oraz produkcji materiałów budowlanych wykorzystywanych podczas prac budowlanych.

Dążymy do ograniczania wpływu realizowanej przez nas działalności na jakość powietrza, współpracując z partnerami, którzy podzielają nasze zobowiązania w zakresie zrównoważonego rozwoju. Rozpoczęliśmy prace nad aktualizacją kluczowych dokumentów, wskazanych w niniejszym rozdziale, w ujawnieniu E2-2. Będą one definiować warunki współpracy z naszymi partnerami, zobowiązania w zakresie zrównoważonego rozwoju, w tym w szczególności zasady doboru materiałów w ramach realizowanych inwestycji określone w celu ograniczenia wielkości emisji zanieczyszczeń do powietrza, wody i gleby w naszym łańcuchu wartości. Surowce i materiały, które wykorzystujemy w swojej działalności w przeważającej większości pochodzą z Polski oraz krajów Unii Europejskiej co przyczynia się do skrócenia łańcucha dostaw.

[E2-5] Substancje potencjalnie niebezpieczne i substancje wzbudzające szczególnie duże obawy

W odniesieniu do substancji potencjalnie niebezpiecznych oraz substancji wzbudzających szczególnie duże obawy nie zostały zidentyfikowane istotne wpływy, ryzyka ani szanse.

2.3 Woda i zasoby morskie

[E3.IRO-1] Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi

W ramach procesu analizy podwójnej istotności w Grupie PHN zidentyfikowaliśmy i poddaliśmy ocenie rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse związane z wodą i zasobami morskimi w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu. Do procesu włączono kluczowych interesariuszy PHN, wśród nich także ekspertów środowiskowych i przedstawicieli otoczenia społecznego. Oceną istotności objęte zostały podtematy, związane z wodą i zasobami morskimi w odniesieniu do wody, które obejmują zużycie wód powierzchniowych, wód gruntowych, a także pobór i zrzut wody.

W wyniku analizy, za istotny został uznany podtemat „woda”, obejmujący zużycie wód i pobór wód:

- negatywny, rzeczywisty wpływ na pobór i zużycie wody w związku z prowadzeniem prac budowlanych, w tym rozbiórkowych,
- negatywny, rzeczywisty wpływ związany z poborem i zużyciem wody w obiektach należących lub użytkowanych przez Grupę (budynki mieszkaniowe, hotele, obiekty magazynowe, marina jachtowa, obiekty biurowe),
- negatywny, rzeczywisty wpływ na środowisko wynikający z poboru i zużycia wody w związku z zakupem materiałów budowlanych, do których produkcji niezbędne jest wykorzystanie znacznych jej ilości m.in. beton, bloczki silikatowe (zużycie wody w łańcuchu wartości na wyższym poziomie).

Nie zidentyfikowaliśmy istotnych szans i ryzyk związanych z wodą i zasobami morskimi. Podtematy związane z zasobami morskimi zostały ocenione jako nieistotne dla działalności naszej Grupy z uwagi na fakt, że zasoby morskie nie są wykorzystywane w ramach prowadzonej

przez nas działalności. Negatywny wpływ wynikający z poboru i zużycia wody w operacjach własnych jest ściśle powiązany z realizacją prac budowlanych, w tym rozbiórkowych, które wymagają użycia wody na różnych etapach procesów technologicznych. Woda jest wykorzystywana m.in. do zraszania terenu w celu ograniczenia pylenia, przygotowywania mieszanki betonowej oraz redukcji zapylenia podczas prac wyburzeniowych.

Procesy wydobywania i przetwarzania surowców, takich jak rudy metali czy paliwa kopalne oraz produkcja materiałów budowlanych, takich jak beton czy cegły, są wysoko wodochłonne, wymagając znacznych ilości wody do takich działań jak płukanie, oczyszczanie, hydratacja cementu czy nadawanie plastyczności masie glinianej. Woda jest również kluczowym zasobem w chłodzeniu i oczyszczaniu urządzeń, co podkreśla jej istotne znaczenie w łańcuchu wartości przemysłu budowlanego i wydobywczego. Przeprowadziliśmy analizę lokalizacji, w obrębie których realizowaliśmy w 2024 roku inwestycje, ze względu na ich położenia w obszarach, na których występują wysokie deficyty wody.²⁴ Analiza wykazała, że inwestycja realizowana w Łodzi (Olimpijczyk II) zlokalizowana jest w obrębie obszaru narażonego w bardzo wysokim stopniu na wystąpienie stresu wodnego (>80%).

Dwie, spośród realizowanych inwestycji znajdują się w obrębie obszaru narażonego w stopniu średnim-wysokim (20-40%) na wystąpienie stresu wodnego, są to:

- Nowe Zabłocie w Krakowie,
- Zakątek Kantorowski w Krakowie (inwestycja TBS Krak-System S.A.).

Pozostałe inwestycje położone są w obszarach narażonych w niskim stopniu na wystąpienie stresu wodnego. Są to:

- VENA w Warszawie,
- Osiedle ŁAN we Wrocławiu,
- Kolej na 19 w Warszawie,
- Młoda Białoleka w Warszawie,
- Nowa Nakielska w Bydgoszczy.

Przeprowadziliśmy także analizę lokalizacji w ramach operacji własnych pod kątem ich położenia w obszarach o znacznym deficycie wody

²⁵. Lokalizacje znajdują się w obrębie obszarów o różnym poziomie zagrożenia stresem wodnym:

- Marina Yacht Park w Gdyni – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- ZSB Chemobudowa – Kraków S.A. w Krakowie – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- Dom Wycieczkowy, Zakład Usług Hotelarsko-Gastronomicznych Chemobudowa – Kraków S.A. w Krakowie – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- Hotel Alf w Krakowie – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- Hotel Regent w Warszawie – stopień niski (≥10).

Biura własne znajdują się w obrębie obszarów o różnym poziomie zagrożenia stresem wodnym:

- Biuro Chemobudowy – Kraków S.A. w Niemczech – Frankfurt nad Menem – stopień wysoki (40-80%),
- Biuro Chemobudowy – Kraków S.A. w Krakowie – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- Biuro w Katowicach – stopień średnio-wysoki (20-40%),
- Biuro we Wrocławiu – stopień niski (≥10),
- Biuro w Warszawie – stopień niski (≥10).

Dla każdej z inwestycji, w przypadku której pełnimy rolę inwestora, na etapie pozyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykonywana jest analiza w zakresie położenia planowanej inwestycji w obrębie dorzeczy, jej wpływu na jakość wody i w odpowiedzi na zidentyfikowane oddziaływania zaplanowane zostają odpowiednie działania minimalizujące. W analizie wpływu planowanej inwestycji na środowisko uwzględniane są również cele wyznaczone dla jednolitych części wód ustalone w obowiązujących Planach gospodarowania wodami. Szczegółowy opis przeprowadzonego przez nas procesu analizy podwójnej istotności został przedstawiony w Rozdziale 1.6 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Istotne wpływy, ryzyka i szanse.

²⁴ Analiza z wykorzystaniem Aqueduct Water Risk Atlas na podstawie wskaźnika „stres wodny” rozumianego jako stosunek całkowitego zapotrzebowania na wodę do dostępnych odnawialnych zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

²⁵ Regiony, na których odsetek łącznej ilości pobranej wody jest wysoki (40–80 %) lub bardzo wysoki (ponad 80 %) według narzędzia Światowego Instytutu Zasobów o nazwie Aqueduct Water Risk Atlas

[E3-1] Polityki związane z wodą i zasobami morskimi

W roku 2023 w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która wyznacza zasady uwzględniania aspektów środowiskowych w prowadzonej przez nas działalności i zawiera zobowiązanie do racjonalnego gospodarowania zasobami naturalnymi i ograniczania zużycia mediów, w tym wody. W 2025 roku Grupa przystąpi do aktualizacji zasad ujętych w Polityce. W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG, która uwzględniać będzie kwestie związane z zasobami wodnymi.

Ponadto, wymogi odnoszące się do stosowania wodooszczędnych rozwiązań na poszczególnych etapach realizacji inwestycji oraz w dokumentacji (budowlanej, technicznej, wykonawczej, warsztatowej, powykonawczej) zawierać będą wytyczne dla nowych inwestycji, które stale poddawane będą aktualizacji celem zapewnienia ich zgodności z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi oraz trendami rynkowymi.

[E3-2] Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi

Grupa PHN prowadzi swoją działalność w zgodności z obowiązującymi przepisami i regulacjami dotyczącymi wody i zobowiązuje się do realizacji gospodarki wodnej w celu osiągnięcia najwyższych standardów jakości. Jesteśmy w trakcie opracowywania wytycznych dla projektantów i generalnych wykonawców, które wskazywać będą konieczne do uwzględnienia wymogi w zakresie wykorzystywania zasobów wodnych w realizowanych inwestycjach.

Wszystkie inwestycje realizujemy zgodnie z wymogami prawnymi, w tym zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Każdy z naszych projektów podlega analizie pod względem jego wpływu na środowisko. W trakcie procesu budowy stosujemy wskazane w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach środki minimalizujące oddziaływanie na środowisko, które ukierunkowane są głównie na kwestie związane z redukcją możliwości zanieczyszczenia zasobów wód powierzchniowych i podziemnych bądź wskazują sposób zaopatrzenia budowy w wodę.

W przypadku części naszych inwestycji, jeśli istnieje taka możliwość, wdrażamy rozwiązania retencjonujące wodę. Takie rozwiązanie przewidziane zostało dla inwestycji Młoda Białoleka II, w formie oczka wodnego pełniącego funkcję zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych oraz inwestycji Kolej na 19, gdzie wody opadowe z dachów i terenów zielonych będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego. Kwestie związane z wodooszczędnością uwzględniamy także w przypadku naszych inwestycji biurowych, które następnie poddawane są certyfikacji BREEAM.

W przypadku inwestycji, w których pełnimy rolę generalnego wykonawcy nie mamy wpływu na rozwiązania jakie zostały zaprojektowane. Przestrzegamy wymogów wskazanych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach. Podczas realizacji prac budowlanych zwracamy uwagę na kwestie oszczędności zasobów wodnych. Woda jest wykorzystywana głównie do mieszania zapraw, tynków, wylewek cementowych, podlewania świeżo wykonanych betonów oraz celów porządkowych. Dzięki zastosowaniu gotowych prefabrykatów i dostarczaniu mieszanych betonów przez zewnętrznych dostawców, zapotrzebowanie na wodę na placu budowy jest znacznie zredukowane. Wdrażamy rozwiązania ograniczające zużycie wody, takie jak wyposażanie budynków w wodooszczędne urządzenia, np. perlatory w kranach.

W naszej przystani jachtowej woda wykorzystywana jest zarówno do potrzeb własnych, takich jak działalność bosmanatu i biura, jak i w ramach świadczonej usługi zaopatrzenia statków naszych klientów w wodę. W ramach zarządzania wodą dbamy o efektywność jej wykorzystania, co pozwala na minimalizowanie wpływu na środowisko naturalne.

W związku z prowadzoną przez nas działalnością hotelową woda wykorzystywana jest zarówno do podstawowych potrzeb hotelowych, takich jak zapewnienie komfortu gościom (woda pitna, łazienki), jak i w działalności gastronomicznej oraz w obszarze usług hotelowych. Stosujemy rozwiązania pozwalające na oszczędne gospodarowanie wodą i monitorujemy jej zużycie.

Monitorujemy zużycie wody w następujących obszarach naszej działalności: hotel, szkoły Zespołu Szkół Budowlanych, obiekt handlowy, marina jachtowa oraz przestrzeń biurowe Spółki. Monitoring prowadziliśmy również na inwestycji Nowe Zabłocie, realizowanej przez jedną z naszych Spółek – Chemobudowę – Kraków S.A.

[E3-3] Cele związane z wodą i zasobami morskimi

Z uwagi na brak przyjętych celów w odniesieniu do kwestii związanych z wodą w okresie objętym sprawozdawczością nie monitorowaliśmy stopnia ich realizacji. W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG, która uwzględniać będzie cele związane z zasobami wodnymi.

[E3-4] Zużycie wody

Woda jest wykorzystywana głównie do celów budowlanych oraz socjalno-bytowych, a jej zużycie zależy od charakteru realizowanych przez nas projektów budowlanych. Woda zużywana jest także w związku z prowadzoną przez nas działalnością hotelową, prowadzeniem szkół wchodzących w skład Zespołu Szkół Budowlanych, działalnością obiektu handlowego oraz funkcjonowaniem mariny jachtowej. Dodatkowo jej zużycie wiąże się z użytkowaniem przestrzeni biurowych przez naszą Spółkę. Wykorzystujemy wodę z sieci wodociągowej.

Tabela. Zużycie wody w 2024 roku w operacjach własnych Grupy PHN ²⁶

Wskaźnik	Jednostka	2024
Całkowite zużycie wody	m3	58301,34
Całkowita ilość magazynowanej wody	m3	3 774,3
Całkowite zużycie wody na każdy 1 mln EUR przychodu netto	m3	296,83

W 2024 roku nie poddawaliśmy recyklingowi i ponownemu użyciu pobieranej wody. Część wody poddawaliśmy magazynowaniu w zbiornikach ppoż. i zbiornikach na wodę deszczową. W obszarze o znacznym deficycie wody położona jest nasza lokalizacja w Niemczech, biuro we Frankfurcie nad Menem. Dla tej lokalizacji nie gromadziliśmy danych nt. całkowitego zużycia wody.

2.4 Bioróżnorodność i ekosystemy

[E4.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

[E4.IRO-1] Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością, ekosystemami

W ramach procesu analizy podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy a następnie oceniliśmy rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami w procesach własnych Grupy PHN oraz w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu. Do procesu włączono kluczowych interesariuszy PHN, wśród nich także ekspertów środowiskowych i przedstawicieli otoczenia społecznego. Dotychczas nie przeprowadziliśmy analizy ryzyk związanych z bioróżnorodnością i możliwości przejścia.

Nie zidentyfikowaliśmy istotnych szans i ryzyk związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami. Jako istotny aspekt w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów wskazany został:

- negatywny wpływ na zmianę sposobu użytkowania gruntów i wód słodkich wynikający z prowadzonej przez nas działalności.

Budowa obiektów i związana z tym wycinka drzew i krzewów, roboty ziemne i konstrukcyjne prowadzą do zmiany użytkowania gruntów. Realizacja inwestycji na terenach biologicznie czynnych może powodować zaburzenia ekosystemów, ich fragmentację, izolację i osłabienie, szczególnie jeśli działalność prowadzona jest w obszarach cennych przyrodniczo.

Realizowane przez nas w 2024 roku inwestycje mieszkaniowe i biurowe znajdują się w miastach, w większości na terenach już wcześniej przekształconych. W związku z tym w ich obrębie nie dochodzi do utraty obszarów które są kluczowe dla zachowania bioróżnorodności, takich jak lasy, łąki, mokradła czy inne cenne ekosystemy. Realizowane przez nas inwestycje Młoda Białoleka II, Osiedle Olimpijczyk II, Kantorowicki Zakątek (inwestycja TBS Krak-System S.A.), Osiedle ŁAN, prowadzone były w obrębie terenów miejskich dotychczas niezagospodarowanych.

Warto podkreślić, że dla projektów realizowanych w obrębie terenów wartościowych pod względem bioróżnorodności przeprowadzamy kompleksowe inwentaryzacje przyrodnicze, które uwzględniają także ocenę występowania gatunków zagrożonych. W przypadku ich stwierdzenia wdrażamy odpowiednie działania minimalizujące, zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzjach o środowiskowych

²⁶ Informacje dotyczące zastosowanej metodologii: Przyjęto, że zużycie wody i pobór wody są równe. Przedstawione dane dotyczą zużycia wody w operacjach własnych Grupy PHN. Uwzględniono zużycie wody przez: spółkę Chemobudowę - Kraków S.A. (dla budynku biurowego, domu wycieczkowego oraz hotelu i Zespołu Szkół Budowlanych w Krakowie) oraz inwestycji Nowe Zabłocie; BZN (budynki biurowe), CBPG; Dalmor S.A.; Hotel Regent; TBS Krak-System. Dane zostały zebrane na podstawie odczytów z wodomierzy. W sytuacji lokalizacji, dla których dane w zakresie zużycia były wspólne dla wszystkich najemców obiektów, zużycie oszacowano uwzględniając udział użytkowanej przez nas powierzchni w całkowitej powierzchni budynków. Wskazując całkowite zużycie wody w ramach własnych operacji w m³ na każdy 1 mln EUR przychodu netto wzięto pod uwagę całkowitą kwotę przychodów netto ze sprzedaży produktów za 2024 rok w wysokości 845,4 PLN, na co składają się: przychody w wysokości 815,9 mln PLN zgodnie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy PHN za 2024 rok (nota 29 SSF) oraz przychód TBS Krak-System za rok 2024 tj. kwota 29,6 mln PLN. W celu obliczenia całkowitego zużycia wody na 1 mln EUR przychodu netto wykorzystano średnią arytmetyczną średniego kursu Euro w 2024 roku - tj. 4,3042 PLN za EUR (średnia arytmetyczna średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku).

uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W 2024 roku nie realizowaliśmy inwestycji w obrębie obszarów chronionych lub w ich pobliżu. Realizacja naszych projektów nie miała wpływu na gatunki zagrożone wymienione w Europejskiej czerwonej księdze IUCN.

Szczegółowy opis przeprowadzonego przez nas procesu analizy podwójnej istotności został przedstawiony w Rozdziale 1.6 Istotne wpływy, ryzyka i szanse.

[E4-1] Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym

Do tej pory nie opracowano planu przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów. Nie przeprowadziliśmy oceny odporności naszej strategii i modelu biznesowego w odniesieniu do kwestii związanych z bioróżnorodnością. W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG, która obejmować będzie cele strategiczne dotyczące bioróżnorodności i ekosystemów. Przyjęcie strategii jest zaplanowane na rok 2025.

[E4-2] Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

W roku 2023 w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która wyznacza m.in. zasady dbałości o bioróżnorodność. W 2025 roku Grupa przystąpi do aktualizacji Polityki w zakresie ochrony bioróżnorodności i ekosystemów.

[E4-3] Działania i zasoby związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

W prowadzonej działalności dokładamy wszelkich starań, aby wywierać jak najmniejszy wpływ na bioróżnorodność. Wszystkie inwestycje realizujemy zgodnie z wymogami prawnymi, w tym zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wpływ inwestycji na obszary chronione lub obszary o dużej różnorodności biologicznej jest weryfikowany przez organy właściwe do wydania decyzji. Organy nie stwierdziły konieczności przeprowadzenia ocen oddziaływania na środowisko dla realizowanych przez nas w 2024 roku inwestycji, w związku z tym nie miały miejsca konsultacje społeczne w rozumieniu zapisów Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.²⁷ Informacje o każdej z inwestycji były dostępne zgodnie z wymogami prawa, a strony postępowania, w tym właściciele sąsiadujących nieruchomości, miały możliwość zgłaszania uwag w ramach standardowych procedur administracyjnych. W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

W przypadku projektów deweloperskich (działalność własna w naszym łańcuchu wartości), w których pełnimy rolę inwestora, na etapie wyboru lokalizacji inwestycji dokładamy starań, aby unikać obszarów cennych przyrodniczo. Każdy z naszych projektów podlega analizie pod względem oddziaływania na środowisko. W przypadku realizacji projektów w obrębie terenów wartościowych pod względem bioróżnorodności przeprowadzamy kompleksowe inwentaryzacje przyrodnicze we współpracy z doświadczonymi ekologami. Ponadto, dla części naszych inwestycji na potrzeby certyfikacji BREEAM wykonujemy plany zarządzania bioróżnorodnością, które mają na celu ochronę istniejących zasobów przyrodniczych, tworzenie i rozwój nowych siedlisk oraz zwiększenie wartości ekologicznej terenu inwestycji. Do tej pory takie plany opracowane zostały dla inwestycji INTRACO Prime i SKYSAWA, których budowa została zakończona w 2022 roku a także dla inwestycji VENA, której realizacja rozpoczęła się w 2024 roku. W trakcie procesu budowy stosujemy zalecone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach środki minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze, w tym m.in. oszczędne gospodarowanie terenem i ograniczanie do niezbędnego minimum powierzchni robót oraz terenów przeznaczonych pod plac i zaplecze budowy, zraszanie powierzchni terenu wodą w celu ograniczenia pylenia, zabezpieczenie drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki, w tym ich podlewanie na etapie budowy w celu niedopuszczenia do przesuszenia stref korzeniowych, prowadzenie wycinki drzew i krzewów poza okresem lęgowym ptaków, zabezpieczanie terenu budowy przed możliwością dostania się zwierząt, nasadzenia kompensacyjne z wykorzystaniem gatunków rodzimych, prowadzenie prac budowlanych z zachowaniem ostrożności w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby. W przypadku niektórych inwestycji, jeśli istnieje taka możliwość, wdramy rozwiązania retencjonujące wodę opadową, umożliwiające jej ponowne wykorzystanie np. do podlewania zieleni. W większości realizowanych przez nas inwestycji wdramy także dodatkowe rozwiązania wspierające różnorodność biologiczną, tworząc siedliska dla lokalnej flory i fauny, których realizacja nie wynika z wymogów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Są to w szczególności domki dla owadów, łąki kwietne, budki dla ptaków.

²⁷ Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 z późn. zm.

Stosujemy także dodatkowe nasadzenia zieleni, ponad te wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ma to miejsce w przypadku inwestycji KOLEJ NA 19 i Młoda Białoleka w Warszawie, a także Mierzeja Wiślana w Krakowie, która jest realizowana przez jedną z naszych Spółek – Chemobudowę – Kraków S.A.

Zobowiązujemy generalnych wykonawców, realizujących prace na nasze zlecenie (wyższy szczebel łańcucha wartości), do prowadzenia inwestycji zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Takie podejście gwarantuje minimalizację potencjalnych negatywnych oddziaływań w stopniu wymaganym w decyzjach.

W trakcie realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa i podwykonawstwa podejmujemy działania skoncentrowane na ochronie i wspieraniu różnorodności biologicznej, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Podczas prac budowlanych szczególną uwagę zwracamy na minimalizowanie wpływu na środowisko. Należy nadmienić, że w tych przypadkach nie mamy wpływu na lokalizację inwestycji.

Realizując inwestycje budowlane tworzymy zielone przestrzenie w otoczeniu budynków i wykorzystujemy do nasadzeń gatunki rodzime. W budynkach stosujemy również wodooszczędne urządzenia sanitarne oraz systemy monitorowania zużycia i wycieków wody. Ważnym aspektem jest w szczególności stosowanie w budynkach naturalnego oświetlenia, instalowanie oczyszczaczy powietrza, stosowanie żywych roślin doniczkowych. Przykładowo, w realizowanej obecnie inwestycji biurowej VENA przewidziano wewnętrzny plac z urządzoną zielenią, a także duże zielone tarasy położone na kilku kondygnacjach i dachu, z których będą mogli korzystać przyszli najemcy.

W 2024 roku w budowie było siedem inwestycji mieszkaniowych tj. KOLEJ NA 19, Osiedle ŁAN, Młoda Białoleka II, Osiedle Olimpijczyk II, Nowa Nakielska, Nowe Zabłocie oraz Kantorowicki Zakątek (inwestycja TBS Krak-System S.A.). W każdej z tych inwestycji uwzględniliśmy aspekty związane z bioróżnorodnością. W ramach projektu KOLEJ NA 19 zadbaliliśmy o zachowanie pierwotnie istniejącej zieleni i uzupełniliśmy ją nasadzeniami na powierzchni 3 842 m². Wprowadzone zostały rozwiązania umożliwiające retencję wody z dachów, dróg i częściowo z terenów zielonych a następnie jej wykorzystywanie do podlewania. Warto także nadmienić, że część ścieżek spacerowych w obrębie inwestycji została wykonana z fotokatalitycznych płyt chodnikowych, które wspierają naturalne oczyszczanie powietrza. Projekty osiedli ŁAN, Młoda Białoleka II i Olimpijczyk II przewidują utworzenie części wspólnych dla mieszkańców z elementami zieleni. Na Osiedlu ŁAN wprowadziliśmy nasadzenia zieleni na powierzchni 8 415 m². Mieszkania usytuowane na parterze inwestycji Osiedle ŁAN, Młoda Białoleka II i Nowa Nakielska posiadają własne ogródki. Osiedle Nowa Nakielska otoczone będzie zielenią z alejkami spacerowymi, zbiornikiem wodnym oraz strumykiem biegnącym wśród zachowanego starodrzewu, a teren całego osiedla będzie wolny od ruchu kołowego. W projekcie tego osiedla zaplanowano również system retencjonowania wód opadowych, który zostanie zastosowany także na osiedlu Młoda Białoleka II. W ramach będącej obecnie w budowie inwestycji Nowe Zabłocie w Krakowie przewidujemy wzbogacenie otoczenia budynku o zieleń zarówno wysoką jak i niską. Natomiast w projekcie budynków powstających na osiedlu Kantorowicki Zakątek (inwestycja TBS Krak-System S.A.) zastosowane zostaną zielone dachy które przyczynią się do retencji wody deszczowej oraz poprawy mikroklimatu.

W przypadku inwestycji Olimpijczyk II zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wdrożyliśmy kompensacje za usuniętą zieleń. W 2024 roku wykonaliśmy nasadzenia zastępcze, sadząc łącznie 51 drzew. Realizacja tych działań nie wymagała poniesienia znacznych wydatków operacyjnych lub nakładów inwestycyjnych.

Świadcząc usługi najmu i zarządzania budynkami również zwracamy uwagę na kwestie wzmocnienia różnorodności biologicznej. W większości nieruchomości te położone są w centrach miast, co ogranicza możliwe do stosowania rozwiązania. Koncentrujemy się przede wszystkim na odpowiednim zarządzaniu terenami zieleni, wprowadzamy systemy zbierania deszczówki.

Nasza przystań jachtowa spełnia wymagane standardy ekologiczne, zapewniając m.in. możliwość korzystania z punktów odbioru ścieków sanitarnych, toalet chemicznych i punktów segregacji odpadów. Właściwe zarządzanie działalnością i przestrzeganie obowiązujących procedur skutecznie minimalizują możliwy wpływ na ekosystemy morskie. W 2024 roku nie miały miejsca zdarzenia skutkujące zanieczyszczeniem wód.

Oczekiwane rezultaty wdrożenia powyższych działań minimalizujących złagodzą wpływ wywierany przez realizowane inwestycje na bioróżnorodność.

[E4-4] Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Obecnie nie przyjęliśmy celów związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami. Trwają prace nad strategią ESG, która wskazywać będzie cele w tym zakresie. Przyjęcie strategii planowane jest na rok 2025.

[E4-5] Mierniki oddziaływania związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów

Z uwagi na brak przyjętych celów w odniesieniu do kwestii związanych z bioróżnorodnością w okresie objętym sprawozdawczością nie monitorowaliśmy stopnia ich realizacji. W 2024 roku nie realizowaliśmy inwestycji w obrębie obszarów chronionych lub ich pobliżu.

Nadmienić należy, że część spośród lokalizacji znajdujących się pod naszą kontrolą operacyjną zlokalizowana jest w granicach następujących typów obszarów chronionych: Natura 2000, Parki Krajobrazowe i Obszary chronionego krajobrazu. Są to niezabudowane nieruchomości gruntowe. W ich obrębie, w 2024 roku, nie prowadziliśmy żadnej działalności, która mogłaby mieć wpływ na sposób funkcjonowania, przedmioty ochrony i integralność wskazanych obszarów chronionych.

2.5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym**[E5.IRO-1] Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym**

W ramach procesu analizy podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy, a następnie oceniliśmy rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse związane z gospodarką o obiegu zamkniętym zarówno w ramach naszej działalności jak i w łańcuchu wartości na wyższym i niższym szczeblu. Analiza obejmowała tematy: wpływy zasobów, w tym wykorzystanie zasobów; wpływy zasobów związane z produktami i usługami, w tym kwestie związane z produktami i materiałami oraz gospodarowaniem odpadami.

W wyniku przeprowadzonej analizy jako istotny aspekt w obszarze wpływów zasobów, w tym wykorzystania zasobów wskazany został:

- wpływ wynikający z wykorzystania zasobów, takich jak materiały (piasek, kruszywa, metale, beton), woda oraz energia pochodząca głównie z paliw kopalnych i gazu ziemnego. Zużycie tych zasobów przyczynia się do stopniowego wyczerpywania się zasobów nieodnawialnych.

Materiały budowlane, takie jak beton, stal, aluminium i miedź, pozyskiwane są z surowców nieodnawialnych, co bezpośrednio wpływa na ich ograniczoną dostępność. Wykorzystanie wody, szczególnie w regionach o ograniczonych zasobach słodkiej wody, stanowi dodatkowe obciążenie środowiskowe. Z kolei wydobywanie i spalanie paliw kopalnych prowadzą zarówno do ich wyczerpywania, jak i do emisji gazów cieplarnianych oraz innych zanieczyszczeń powietrza. Bardzo wiele materiałów jest potrzebnych na etapie funkcjonowania obiektów (np. elementy zamienne, środki eksploatacyjne, środki czystości) i są one wytwarzane w oparciu o zasoby nieodnawialne (np. ropa naftowa). Również opakowania – wykonane z metali i tworzyw sztucznych, wymagające wykorzystania surowców takich jak ropa naftowa i rudy metali – przyczyniają się do zużycia zasobów nieodnawialnych.

Ponadto jako istotny dla prowadzonej przez nas działalności jest również wpływ związany z wytwarzaniem odpadów:

- negatywny wpływ związany z wytwarzaniem odpadów w wyniku prowadzonej przez nas działalności zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji. Gospodarka odpadami wymaga wykorzystania zasobów naturalnych, takich jak energia, woda i surowce. Procesy przetwarzania i utylizacji odpadów mogą również generować dodatkowe zużycie zasobów, co przyczynia się do dalszej presji na środowisko.

Nie zidentyfikowaliśmy istotnych ryzyk i szans związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym. W ramach analizy podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy kluczowe grupy interesariuszy w naszym łańcuchu wartości, a także główne kategorie materiałów wykorzystywanych podczas prowadzonej przez nas działalności. Interesariusze zostali włączeni w proces analizy podwójnej istotności, ich opinie pozyskaliśmy w procesie ankietyzacji. Dotychczas nie przeprowadziliśmy analizy ryzyk związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym, a tym samym konsultacji ze społecznościami dotkniętymi wpływem w tym zakresie.

Szczegółowy opis przeprowadzonego przez nas procesu analizy podwójnej istotności został przedstawiony w Rozdziale 1.6 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Istotne wpływy, ryzyka i szanse.

[E5-1] Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W 2023 roku w Grupie PHN została przyjęta Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, która wyznacza również zasady dotyczące wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu zamkniętym. W 2025 roku Grupa przystąpi do aktualizacji zasad ujętych w Polityce. W 2024 roku rozpoczęliśmy prace nad strategią ESG dla Grupy PHN, która obejmować będzie cele strategiczne dotyczące wykorzystania zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym. Przyjęcie strategii jest zaplanowane na rok 2025.

[E5-2] Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W działalności Grupy PHN stosujemy zasady dotyczące zapobiegania powstawaniu odpadów oraz ograniczania ich ilości, następnie dążenia do ich odzysku, w tym recyklingu, a ostatecznie do ich unieszkodliwiania. Dokładamy wszelkich starań, aby zwiększyć stopień

ponownego wykorzystania produktów i materiałów pochodzących z recyklingu do budowy nowych obiektów oraz remontu obiektów istniejących. Staramy się tym samym ograniczać zużycie zasobów naturalnych.

Nasze działania mające na celu wdrożenie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym obejmują m.in.:

- Zwracanie szczególnej uwagi na odpowiedzialne gospodarowanie odpadami w każdym realizowanym projekcie, budowie lub remoncie. Koncentrowanie się na ich bezpiecznym magazynowaniu, właściwym oznakowaniu miejsc i pojemników.
- Dążenie do ponownego wykorzystania materiałów odpadowych.
- Wtórne wykorzystywanie odpadów drewnianych pochodzących z prac ciesielskich m.in. dla celów budowy punktów ppoż.
- Wymaganie od naszych wykonawców i podwykonawców m.in. stosowania materiałów atestowanych podczas prac remontowych, za których utylizację odpowiadają kontrolowani kontrahenci zewnętrzni.
- Prowadzenie prac na inwestycjach budowlanych w reżimie działań mających na celu pozyskanie założonych na etapie projektowania poziomów certyfikacji BREEAM, LEED.
- Wprowadzenie stałego monitoringu prawidłowego segregowania odpadów oraz odbioru wytworzonych odpadów.
- Prowadzenie regularnych szkoleń i kampanii edukacyjno-informacyjnych dla najemców oraz pracowników z zakresu segregacji odpadów.

Wszystkie wymienione działania mają na celu minimalizację ilości wytwarzanych odpadów oraz zagospodarowanie ich zgodnie z wymaganiami prawnymi. Są one realizowane w ramach operacji własnych, a także – w większości przypadków – na niższym szczeblu łańcucha wartości. Dodatkowo w ramach operacji własnych realizujemy wymienione poniżej działania mające na celu minimalizację zużycia zasobów w postaci wody:

- Stosowanie systemów monitorowania zużycia wody.
- Stosowanie rozwiązań pozwalających ograniczyć wielkość zużycia wody: w przypadku nowych inwestycji między innymi rozwiązań obejmujących budowę zbiorników retencyjnych z instalacją do podlewania zieleni, a także instalowanie wodooszczędnej armatury i perlatorów.

[E5-3] Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Grupa PHN aktywnie wdraża zasady gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ) w swojej działalności, dążąc do minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko oraz efektywnego wykorzystania zasobów. Dążymy do tego, aby nasze działania były zgodne z ideą GOZ. Dbamy o to, aby nasze nowe inwestycje były realizowane z poszanowaniem środowiska naturalnego - stosując najnowocześniejsze, energooszczędne systemy, zwracając uwagę na dobór materiałów i ich zużycie. Racjonalnie gospodarujemy zasobami naturalnymi, segregujemy odpady i ograniczamy ich wytwarzanie. Obecnie nie przyjęliśmy skonkretyzowanych celów związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym. Trwają prace nad strategią ESG dla Grupy PHN, która zawierać będzie cele w tym zakresie.

[E5-4] Zasoby wprowadzane

Zasadniczą część prowadzonej przez nas działalności, realizowaną przez spółkę Chemobudowa – Kraków S.A., związana jest z budową i remontami obiektów. Operacje te generują zużycie znaczących ilości surowców naturalnych i materiałów budowlanych. W 2024 roku rozpoczęliśmy monitorowanie zużycia materiałów wykorzystywanych podczas realizowanych przez nas budów i remontów. Najistotniejszymi materiałami były: beton, stal i drewno. Podczas realizacji prac budowlanych wykorzystywana jest także woda.²⁸

W 2024 roku nie gromadziliśmy całkowitych danych dotyczących ilości wykorzystywanych podczas prac materiałów pochodzących z recyklingu oraz udziału tych materiałów w całkowitej ilości materiałów stosowanych podczas realizowanych budów. Planujemy rozpocząć zbieranie danych w tym zakresie.

²⁸ Dane dotyczące zużycia wody podane są w rozdziale dotyczącym standardu ESRS E3

Tabela. Zużyte surowce, materiały podczas procesów budów realizowanych przez Chemobudowę – Kraków S.A.^{29 30}

Materiały i surowce	Jednostka	2024
Masa całkowita produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych do wytworzenia produktów i usług w okresie sprawozdawczym		
Beton ³¹	T	39,50
Cement	T	42,73
Stal	T	8 397,32
Drewno z certyfikatem (pozyskane w sposób zrównoważony)	T	568,06
Drewno bez certyfikatu	T	0
Materiały pochodzące z odzysku / recyklingu wykorzystane do budów	T	0
Beton ³²	m3	80 423,65
Błoczek, Pustaki, Cegła	T	21 826,51
Nadproża	T	108,50
Płyty styropianowe	T	7,78
Styrodur	T	29,46
Wełna skalna, mineralna	T	25,43
Papa	T	6,74
Sklejka szalunkowa	T	280,21
Płytki gresowe, ściennie	T	233,50

Część naszych budów realizowanych jest przez generalnych wykonawców, którzy odpowiadają za cały proces budowlany, w tym zakup niezbędnych materiałów i surowców. Pozyskaliśmy informacje dotyczące rodzajów materiałów stosowanych przez generalnych wykonawców na części budów realizowanych w 2024 roku, które wskazują, że kluczowymi materiałami były: beton, stal, metale, kruszywa i drewno. Ponadto w znaczących ilościach wykorzystywane były też silikaty budowlane i bloki gipsowe. Część stali wykorzystywanej przez generalnych wykonawców stanowiła stal zawierająca 90 % składników z recyklingu. Dane przedstawione zostały na podstawie kwartalnej ewidencji materiałów przekazywanej nam przez naszych generalnych wykonawców.

Tabela. Zużyte surowce, materiały podczas procesów budów realizowanych przez generalnych wykonawców³³

Materiały i surowce	Jednostka	2024
Masa całkowita produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych do wytworzenia produktów i usług w okresie sprawozdawczym		
Kruszywa	T	982,10
Beton ³⁴	T	2 954,00

²⁹ Dane dotyczą prac realizowanych przez Chemobudowę – Kraków S.A. w Polsce, nie uwzględniają danych dla Oddziału niemieckiego Chemobudowy – Kraków S.A., dla którego nie zbierano danych dotyczących ilości zakupionych materiałów, ewidencjonując wartości zakupów

³⁰ Przedstawione dane dotyczące ilości materiałów wykorzystanych podczas prowadzenia działalności dotyczą istotnych materiałów i surowców. Dane zostały zebrane na podstawie pomiarów bezpośrednich. Dla części danych dotyczących zużycia materiałów, dla których zużycie podano w innych jednostkach niż jednostki masy, dane zostały oszacowane poprzez przeliczenie np. ilości sztuk na masę przy wykorzystaniu rzeczywistych lub uśrednionych przeliczników dla rodzaju materiału

³¹ Ilość betonu podana w jednostkach masy dotyczy elementów prefabrykowanych z betonu

³² Ilość betonu podana w jednostkach objętości dotyczy betonu przywożonego w postaci płynnej, w betonowozach; ze względu na zróżnicowaną zawartość wody w dostarczonym surowcu, odstąpiono od przeliczania ilości surowca na jednostkę masy

³³ Przedstawione dane dotyczące ilości materiałów wykorzystanych podczas prowadzenia działalności dotyczą istotnych materiałów i surowców. Dane zostały zebrane na podstawie kwestionariuszy wypełnianych przez Generalnych Wykonawców. Dla części danych dotyczących zużycia materiałów, dla których zużycie podano w innych jednostkach niż jednostki masy, dane zostały oszacowane poprzez przeliczenie np. ilości sztuk na masę przy wykorzystaniu rzeczywistych lub uśrednionych przeliczników dla rodzaju materiału

³⁴ Ilość betonu podana w jednostkach masy dotyczy elementów prefabrykowanych z betonu

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Metale	T	1 152,00
Drewno	T	139,02
Materiały budowlane (ogólnie)	T	5,36
Cegły	T	1 776,00
Beton ³⁵	m3	19 851,30
Stal	T	1 809,89
Silikaty	T	3 272,40
Bloki gipsowe	T	1 283,77
Papa	T	34,30
Styropian, Styrodur	T	20,87
Wełna mineralna, skalna	T	20,54
Gres	T	95,53

Poza naszą działalnością podstawową, świadczymy również działalność związaną z usługami hotelowymi w naszych obiektach hotelowych. Kluczowymi materiałami umożliwiającymi świadczenie usług hotelowych są: środki czystości i środki do świadczenia usług pralniczych, a także materiały biurowe. Użytkowanie naszych biur, w tym biura TBS Krak-System, a także prowadzenie szkół wchodzących w skład Zespołu Szkół Budowlanych również związane jest z wykorzystaniem materiałów. Kluczowymi materiałami dla działalności biurowej oraz edukacyjnej są: papier, inne materiały biurowe, sprzęt IT, tonery oraz środki czystości. W przypadku spółki Dalmor odpowiedzialnej za prowadzenie mariny jachtowej kluczowymi materiałami, które zapewniają świadczenie usług w marinie są: materiały na potrzeby napraw oraz środki czystości.

Tabela. Zużyte materiały podczas świadczenia działalności dodatkowych ^{36 37}

Materiały i surowce	Jednostka	2024
Masa całkowita produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych do wytworzenia produktów i usług w okresie sprawozdawczym		
Materiały na potrzeby napraw i utrzymania technicznego nieruchomości	T	21,85
Papier, materiały biurowe	T	45,08
Sprzęt IT, tonery	T	1,18
Środki czystości	T	57,49
Produkty pralnicze	T	0,52
Meble i wyposażenie (szkoła)	T	1,10
Pościel, ręczniki (hotel)	T	0,98
Materiały dekoracyjne (hotel)	T	0,96
Artykuły żywnościowe (hotel)	T	158,21

³⁵ Ilość betonu podana w jednostkach objętości dotyczy betonu przywożonego w postaci płynnej, w betonowozach; ze względu na zróżnicowaną zawartość wody w dostarczonym surowcu, odstąpiono od przeliczania ilości surowca na jednostkę masy

³⁶ Tabela uwzględnia dane dotyczące zużycia materiałów przez spółki Chemobudowa w Polsce, w tym Zespół Szkół Budowlanych, Zespół Usług Hotelarskich (dane o zużyciu materiałów na inne cele poza prowadzonymi budowlami), Dalmor, PHN (Warszawa), CBPG (Katowice), Hotel Regent

³⁷ Przedstawione dane dotyczące ilości materiałów wykorzystanych podczas prowadzenia działalności dotyczą istotnych materiałów i surowców. Dane zostały zebrane na podstawie pomiarów bezpośrednich. Dla części danych dotyczących zużycia materiałów, dla których zużycie podano w innych jednostkach niż jednostki masy, dane zostały oszacowane poprzez przeliczenie np. ilości sztuk na masę przy wykorzystaniu rzeczywistych lub uśrednionych przeliczników dla rodzaju materiału

[E5-5] Zasoby odprowadzane**Produkty i materiały**

Kluczowymi produktami powstającymi w wyniku naszej działalności są budynki, które projektowane są zgodnie z obowiązującymi standardami budowlanymi. Przy prowadzeniu projektów badamy możliwości zastosowania rozwiązań z obszaru gospodarki o obiegu zamkniętym oraz takich, które w realny sposób wpłyną na ograniczanie wykorzystywania zasobów.

Zapewniamy wysoką trwałość budynków, porównywalną z inwestycjami realizowanymi przez inne wiodące firmy deweloperskie i budowlane. Budowa budynków jest jedną z naszych kluczowych działalności. Projektujemy je w sposób umożliwiający wymianę i naprawę zużywających się elementów, co przedłuża ich żywotność i redukuje ilość odpadów. Nasze budynki poddawane są regularnym przeglądom technicznym pozwalającym na bieżąco monitorować ich stan i podejmować działania konserwacyjne w odpowiednim czasie.

W przypadku inwestycji biurowych nasze budynki poddajemy certyfikacji, między innymi w systemie BREEAM, co wiąże się ze stosowaniem rozwiązań zgodnych z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym. Certyfikacja BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) to międzynarodowo uznany standard oceny, projektowania i realizacji zrównoważonych budynków. Ocenie podlega przyjazność budynku względem środowiska naturalnego oraz poziom komfortu zapewnianego jego użytkownikom. Obiekt spełniający wymogi certyfikatu BREEAM to ten, który pozwala uzyskać niższe koszty użytkowania, a jego eksploatacja wiąże się z ograniczeniem negatywnego wpływu na środowisko naturalne.

W naszym portfelu nieruchomości znajduje się między innymi ponad 155-metrowa wieża SKYSAWA, która otrzymała końcowy certyfikat zrównoważonego budownictwa BREEAM na poziomie Outstanding z wynikiem 95,6%. W 2024 roku Grupa PHN prowadziła prace związane z budową kolejnego budynku biurowego klasy A w Warszawie. Biurowiec VENA, bo o nim mowa, jest na etapie certyfikacji BREEAM, co oznacza, że do jego budowy wykorzystywane są między innymi materiały mające deklaracje EPD. W budynku zostaną zamontowane także energooszczędne systemy i instalacje.

Odpady

Głównymi obszarami naszej działalności wpływającymi na wytwarzanie odpadów jest realizacja prac budowlanych, w tym budowa nowych obiektów oraz remonty obiektów istniejących. Prace w tym zakresie realizowane były przez spółkę Chemobudowa – Kraków S.A. Podczas realizacji budów w 2024 roku wytworzyliśmy 2 104 ton odpadów. Ilość powstających odpadów uzależniona jest od liczby kontraktów realizowanych przez Spółkę i stopnia ich zaawansowania. Największą ilość wytworzonych odpadów stanowią strumienie odpadów o kodach ³⁸.

- 17 09 04 zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 19 01, 17 09 02, 17 09 03,
- 17 02 01 drewno,
- 17 01 01 odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów.

Zastosowany podział wytwarzanych odpadów uwzględnia strumienie odpadów istotne z punktu widzenia prowadzonej przez nas działalności. Odpady wytwarzane podczas prac budowlanych zawierają m.in. metale, minerały niemetaliczne, biomasę, tworzywa sztuczne.

Tabela. Całkowita ilość wytworzonych odpadów pochodzących z operacji własnych Chemobudowy – Kraków S.A. ^{39 40}

Wskaźnik	Jednostka	2024
Całkowita ilość wytworzonych odpadów w związku z prowadzoną działalnością	T	2 104
Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne	T	2 104
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych	T	0

Informacje dotyczące składu odpadów określono zgodnie z przepisami prawnymi ⁴¹. Informacje w zakresie masy odpadów określano na podstawie danych z dokumentów ewidencji i przekazania odpadów, zawartych w systemie BDO. Masa odpadów wskazywana w kartach

³⁸ Kody zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie katalogu odpadów

³⁹ Dane z Chemobudowy – Kraków S.A. w Polsce dotyczą okresu do 31 grudnia 2024 roku, natomiast dane Oddziału w Niemczech dotyczą okresu do 31 października 2024 roku

⁴⁰ Przedstawione dane dotyczące całkowitych ilości odpadów pochodzących z operacji własnych zostały zebrane z kart przekazania odpadów oraz deklaracji z systemu BDO. Dane za 2024 rok dotyczą odpadów innych niż niebezpieczne

⁴¹ Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie katalogu odpadów

ewidencji odpadów była określana przez osobę uzupełniającą dane w systemie BDO na podstawie pojemności kontenera przekazywanego do odbioru oraz danych uzyskanych od firm odpowiedzialnych za utylizację odpadów.

Przed przystąpieniem do wykonywania prac budowlanych spółka Chemobudowa – Kraków S.A. wyznacza i odpowiednio przystosowuje miejsce gromadzenia i czasowego magazynowania powstających w trakcie budowy odpadów.

Wytwarzane przez nas odpady przekazujemy odbiorcom posiadającym wymagane przepisami prawnymi zezwolenia w zakresie ich zagospodarowania. Dążymy do zwiększenia ilości odpadów kierowanych do ponownego wykorzystania, recyklingu oraz odzysku, a tym samym ograniczenia ilości odpadów poddawanych unieszkodliwieniu.

W roku 2024 nie prowadziliśmy szczegółowej ewidencji danych dotyczących sposobów dalszego zagospodarowania wytworzonych przez nas odpadów. Planujemy rozpoczęcie ewidencjonowania danych w tym zakresie w 2025 roku. Dodatkowo nasza działalność związana jest w wytwarzaniem odpadów komunalnych oraz opakowaniowych. Odpady tego rodzaju powstają przede wszystkim na terenie naszych biur, hoteli, Zespołu Szkół Budowlanych, obiektów spółki Dalmor. W 2024 roku wytworzyliśmy łącznie 433,06 ton odpadów innych niż niebezpieczne. Największymi ilościowo strumieniami wytworzonych odpadów komunalnych w 2024 roku były odpady o kodach ⁴².

- 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne,
- 15 01 07 opakowania ze szkła,
- 15 01 01 opakowania z papieru i tektury.

Tabela. Całkowita ilość wytworzonych odpadów komunalnych pochodzących z operacji własnych Spółki PHN w Warszawie i Wrocławiu, CBPG w Katowicach, Dalmor, Hotel Regent, Chemobudowa – Kraków S.A., Zespół Szkół Budowlanych, Zespół Usług Hotelarskich⁴³

Wskaźnik ⁴⁴	Jednostka	2024
Całkowita ilość wytworzonych odpadów w związku z prowadzoną działalnością	T	433,06
Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne	T	433,06
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych	T	0

Informacje dotyczące składu odpadów określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie katalogu odpadów. Informacje w zakresie masy odpadów zaklasyfikowanych do każdej z kategorii określano na podstawie danych dotyczących objętości poszczególnych frakcji odpadów, przekazanych przez specjalistyczne firmy. Objętości odpadów przeliczono na ich masy z wykorzystaniem dostępnych danych literaturowych.⁴⁵ W roku 2024 rozpoczęliśmy pozyskiwanie danych dotyczących dalszego sposobu zagospodarowania odebranych od nas odpadów komunalnych.

Dane udostępnione przez jedną z firm odbierających odpady wskazują, że odpady podlegające biodegradacji, metale i tworzywa sztuczne, papier oraz szkło poddawane są procesom odzysku i recyklingu R3 i R5 ⁴⁶. Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne kierowane są do odzysku R12, zaś pozostałości unieszkodliwiane są w procesie D5.

Dane udostępnione przez innego odbiorcę odpadów wskazują, że niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, metale i tworzywa sztuczne oraz papier poddawane były procesowi odzysku R12. Odpady szkła oraz odpady biodegradowalne poddawano procesom odzysku i recyklingu R3 i R5.

Trzeci z odbiorców odpadów wskazał, że odpady w postaci papieru oraz tworzyw sztucznych poddawane były procesowi odzysku R12. Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne poddawane były stabilizacji, stabilizat kierowany był do unieszkodliwiania są w procesie D5; podczas przetwarzania tych odpadów wysegregowane zostawały odpady metali, które kierowane były do recyklingu w procesie R4.

⁴² Kody zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 roku w sprawie katalogu odpadów

⁴³ Dane za rok 2024

⁴⁴ Przedstawione dane dotyczą całkowitych ilości odpadów pochodzących z operacji własnych. Dane zostały zebrane na podstawie ewidencji odpadów komunalnych wytworzonych, przekazanych przez firmy odbierające odpady. Dane dotyczą rzeczywistych wielkości wytworzonych odpadów. W sytuacji lokalizacji, dla których dane w zakresie ilości odpadów były wspólne dla wszystkich najemców obiektów, ilość wytworzonych odpadów oszacowano uwzględniając udział użytkowanej przez nas powierzchni w całkowitej powierzchni budynków.

⁴⁵ Wagi odpadów i surowców wtórnych – Internetowa baza danych o odpadach

⁴⁶ Oznaczenia procesów odzysku, recyklingu oraz unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach

Planujemy podjąć działania zwiększające stopień potwierdzenia informacji o dalszych sposobach gospodarowania wytworzonymi przez nas odpadami komunalnymi.

3. Ujawnienia taksonomiczne

Ujawnienia taksonomiczne zostały opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje oraz zmieniające Rozporządzenie (UE) 2019/2088 (tzw. Taksonomii UE).

Ocena kwalifikowalności i zgodności działalności gospodarczej została przeprowadzona w oparciu o wymogi technicznych kryteriów kwalifikacji określonych w następujących aktach delegowanych:

- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 roku uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych,
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 roku zmieniające Rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności gospodarczej w niektórych sektorach energetycznych oraz Rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej (tekst mający znaczenie dla EOG),
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 roku zmieniające Rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 ustanawiające dodatkowe techniczne kryteria kwalifikacji służące określeniu warunków, na jakich niektóre rodzaje działalności gospodarczej kwalifikują się jako wnoszące istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy działalność ta nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych,
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023 roku uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w zrównoważone wykorzystywanie i ochronę zasobów wodnych i morskich, w przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym, w zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrolę lub w ochronę i odbudowę bioróżnorodności i ekosystemów, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem któregośkolwiek z innych celów środowiskowych, i zmieniające Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej.

Ujawnienia zostały opracowane zgodnie z Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 roku uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 przez sprecyzowanie treści i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, które mają być ujawniane przez przedsiębiorstwa podlegające art. 19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE, oraz określenie metody spełnienia tego obowiązku ujawniania informacji (dalej: Rozporządzenie 2020/2178). Ujawnienia taksonomiczne dotyczą okresu sprawozdawczego od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Identyfikacja działalności gospodarczej kwalifikującej się i niekwalifikującej się do systematyki

W celu identyfikacji działalności, przeprowadzona została analiza obrotów, wydatków inwestycyjnych (CapEx) oraz wydatków operacyjnych (OpEx) na podstawie wyników przedstawionych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej PHN za okres 1.01.2024 – 31.12.2024. Kategorie działalności zostały określone na podstawie całkowitych kosztów obrotu, CapEx i OpEx. Podczas identyfikacji korzystano również z europejskiego systemu klasyfikacji działalności gospodarczej (NACE). Na podstawie wyżej opisanego procesu, zidentyfikowano następujące działalności Grupy Kapitałowej PHN kwalifikujące się do systematyki:

- CE 3.3. Rozbiórka i burzenia budynków i innych konstrukcji – Działalność obejmowała rozbiórkę budynków z portfela Grupy PHN.
- CCM 7.1. Budowa nowych budynków – Grupa PHN realizowała usługi w zakresie generalnego wykonawstwa oraz prowadziła działalność deweloperską.

- CCM 7.3. Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną – W zakres działalności wchodziły prace konserwacyjne i modernizacyjne instalacji CO w portfelu nieruchomości własnych.
- CCM 7.5. Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru regulacji kontroli charakterystyki energetycznej budynku – W zakres działalności wchodziły prace modernizacyjne urządzeń pomiaru i kontroli charakterystyki energetycznej w portfelu nieruchomości własnych.
- CCM 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków – Grupa PHN prowadziła działalność w zakresie wynajmu powierzchni biurowych, handlowych, logistycznych, mieszkaniowych. Ważnym obszarem aktywności były projekty logistyczne, obejmujące wynajem magazynów, dostosowanych do potrzeb klientów z sektora logistycznego i magazynowego.
- BIO 2.1. Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe – W ramach swojej działalności Grupa PHN prowadzi działalność operacyjną Hotelu Alf oraz Hotelu Regent
- CCA 11. Edukacja – Działalność Zespołu Szkół Budowlanych Przykładowych Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A.. Szkoła oferuje kształcenie w zawodach budowlanych, mechanicznych oraz usługowych, takich jak technik budownictwa, technik inżynierii sanitarnej, technik pojazdów samochodowych oraz technik urządzeń i systemów energetyki odnawialnej. W skład placówek wchodzi Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Technikum oraz Branżowa Szkoła I Stopnia.
- CCA 6.5. Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi – Zakres działalności obejmuje zakup, leasing i użytkowanie floty niezbędnej do realizacji operacji własnych i oferowanych usług.

Ocena działalności gospodarczej zgodnej z systematyką

Aby określić zgodność działalności gospodarczej z obowiązującą systematyką, przeprowadzono ocenę spełnienia technicznych kryteriów kwalifikacji (TKK) dla istotnego wkładu oraz kryteriów "nieczynienia poważnych szkód" w odniesieniu do pozostałych celów środowiskowych. Celem tej oceny było potwierdzenie czy działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej PHN w 2024 roku spełnia wymogi systematyki. Wyniki oceny wykazały, że Grupa PHN spełniła wymogi działalności CCM 7.7 dla jednego obiektu biurowego w Warszawie oraz działalności CCA 6.5 dla osobowego samochodu elektrycznego. Szczegóły przedstawiono w tabelach dalszej części rozdziału.

Minimalne gwarancje

Proces analizy zgodności PHN z kryterium minimalnych gwarancji został przeprowadzony w oparciu o analizę funkcjonujących w PHN polityk i procesów z zakresu należytej staranności – w dziedzinie praw człowieka i praw pracowniczych, przeciwdziałania korupcji, opodatkowania oraz uczciwej konkurencji i etycznego działania w biznesie (z uwzględnieniem sektora i charakteru działalności PHN). Analizowano m.in. Kodeks Etyki oraz towarzyszącą mu instrukcję, Politykę stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, Regulamin zgłoszeń wewnętrznych, Regulamin Pracy, Politykę PHN przy współpracy z podmiotami trzecimi w zakresie inwestycji, Politykę dot. ochrony sygnalistów oraz procedury funkcjonujące w celu zapewnienia zgodności z przepisami prawa podatkowego. Przeprowadzono także rozmowy z przedstawicielami zespołu m.in. compliance, biura zarządzania zasobami ludzkimi oraz biura rachunkowości i podatków dotyczące stosowania ww. dokumentów.

Przeprowadzono także procedurę due diligence w postaci badania ankietowego/kwestionariusza oraz warsztatu, mającą na celu zbadanie, jakie procesy i procedury należytej staranności prowadzone są w spółkach zależnych PHN posiadających pewien stopień odrębności operacyjnej (Chemobudowa – Kraków S.A., PHN Property Management, Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki Sp. z o.o.).

Potwierdzono również, że w 2024 roku nie zostały wydane żadne prawomocne orzeczenia sądowe w zakresie naruszeń, które byłyby sprzeczne z kryterium minimalnych gwarancji. Nie stwierdzono zgłoszeń w rejestrach Krajowego Punktu Kontaktowego OECD (KPK OECD), Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC) lub innych jednostek prawnych.

Na podstawie opisanego wyżej procesu potwierdzono, że PHN w 2024 był zgodny z kryterium minimalnych gwarancji. W 2025 roku, w związku z wdrożeniem standardów ESRS i przygotowaniem pierwszego opartego na nich sprawozdania zrównoważonego rozwoju, PHN planuje wprowadzenie pewnych zmian w funkcjonujących politykach i procedurach (m.in. w Kodeksie Etyki, procedurach dotyczących współpracy z partnerami biznesowymi, procedurach wspierania różnorodności, procedurach w zakresie zapobiegania wypadkom przy pracy) mających na celu dodatkowe usprawnienie i uspołnienie funkcjonujących procesów należytej staranności.

Prezentacja kluczowych wskaźników wyników

Poniżej przedstawiono tabele kluczowych wskaźników według wzoru do celów ujawniania kluczowych wskaźników wyników przedsiębiorstw niefinansowych zgodnie z Załącznikiem II Rozporządzenia 2020/2178. W roku bieżącym zaktualizowano podejście do ujawnień taksonomicznych w stosunku do roku 2023. Grupa nie dokonała ponownego przeliczenia roku poprzedniego i dla wskaźników roku 2023 przyjęto wartość 0. Przy założeniu stosowania aktualnej metodyki, wskaźniki dla działalności kwalifikującej się za rok 2023, w ocenie Grupy, byłyby zbliżone do tych zaprezentowanych w roku bieżącym. W zakresie działalności zgodnych z systematyką, Grupa nie zidentyfikowała istotnych aktywności w roku poprzednim.

Zasady rachunkowości

Podstawą do obliczenia kluczowych wskaźników wyników dla obrotu (KPI obrót), wydatków inwestycyjnych (KPI CapEx) oraz wydatków operacyjnych (KPI OpEx) było Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej PHN za okres 1.01.2024-31.12.2024 (dalej: „**Sprawozdanie finansowe za 2024 rok**”). Zgodnie z metodyką sporządzania sprawozdań finansowych, uwzględniono odpowiednie wyłączenia konsolidacyjne, W celu wyeliminowania ryzyka podwójnego liczenia, wszelkie kwoty przypisane do Obrotu, CapEx'u, OpEx'u nie były uwzględniane więcej niż jeden raz. Pion Finansowy Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej nadzorował proces przygotowania kluczowych wskaźników. Wskaźniki obliczono zgodnie z definicją przedstawioną w Załączniku I Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 roku ⁴⁷.

KPI obrotu

Mianownik obrotu obejmował przychody netto ze sprzedaży produktów i usług na podstawie Sprawozdania finansowego za 2024 rok. Do licznika przypisane zostają przychody zrównoważone środowiskowo (zgodne z systematyką). Na podstawie analizy całkowitych przychodów, zidentyfikowano cztery działalności kwalifikujące się do systematyki, tj.: CCM 7.1. Budowa nowych budynków CCM 7.7. Nabywanie i prawo własności budynków; BIO 2.1. Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe oraz CCA 11. Edukacja.

KPI CapEx

Jako mianownik wskaźnika przyjęto całkowite koszty związane z wydatkami inwestycyjnymi przedstawione w Sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Wartość nakładów inwestycyjnych została zaczerpnięta ze Sprawozdania finansowego za 2024 rok, z not dotyczących Nieruchomości Inwestycyjnych oraz Rzeczowych Aktywów Trwałych, z pozycji nakłady. Do licznika nie zidentyfikowano wartości zrównoważonych środowiskowo (zgodne z systematyką). W CapEx uwzględniono CCM 7.1. Budowa nowych budynków, CCM 7.7. Nabywanie i prawo własności budynków, oraz BIO 2.1. Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe.

KPI OpEx

Jako mianownik OpEx uwzględniono bezpośrednie, nieskapitalizowane koszty związane z działaniami w zakresie renowacji budynków, leasingiem krótkoterminowym, konserwacją i naprawami oraz wszelkie inne bezpośrednie wydatki związane z bieżącą obsługą (utrzymaniem) składników rzeczowych aktywów trwałych przez przedsiębiorstwo lub osobę trzecią, którym zlecono na zasadzie outsourcingu działania niezbędne do zapewnienia ciągłego i efektywnego funkcjonowania tych aktywów. Do licznika przypisano część wydatków operacyjnych, które są zrównoważone środowiskowo (zgodne z systematyką). Na podstawie analizy nakładów inwestycyjnych, zidentyfikowano 7 działalności kwalifikujących się do systematyki, w tym: CE 3.3. Rozbiórka i burzenie budynków i innych konstrukcji; CCM 7.1. Budowa nowych budynków; CCM 7.3. Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną; CCM 7.5. Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru, regulacji i kontroli charakterystyki energetycznej budynki; CCM 7.7. Nabywanie i prawo własności budynków; BIO 3.3. Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe; CCA 6.5. Transport motocyklami, samochodami osobowymi lekkimi pojazdami.

⁴⁷ Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 roku uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 przez sprecyzowanie treści i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, które mają być ujawniane przez przedsiębiorstwa podlegające art. 19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE, oraz określenie metody spełnienia tego obowiązku ujawniania informacji

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

KPI obrót ⁴⁸

Rok Obrotowy 2024		2024			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")													
Działalność gospodarcza (1)	Kod lub kody (2)	Obrót (3)	Część obrotu (4)	Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (8)	Zanieczyszczenie (9)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (14)	Zanieczyszczenie (15)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok N-1 (18)* **	Kategoria działalności wspomagająca (19)	Kategoria działalności na rzecz przejścia (20)					
		mln PLN	%	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T					
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																								
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																								
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	40,3	4,92	T	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	T	T	-	-	-	-	T	0	-	-					
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		40,3	4,92	4,92%	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	-	-	-	-	T	0	-	-					
W tym wspomagająca			-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	E						
W tym na rzecz przejścia			-	0%						-	-	-	-	-	-	-	-		T					
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																								
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	469,5	57,29	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-							
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	253,7	30,96	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-							
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	42,4	5,17	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL								-							
Edukacja	CCA 11	6,2	0,76	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-							
Obrót z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		771,8	94,19	88,25 %	0,76%	0%	0%	0%	5,17%								-							
A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		812,1	99,54	93,17 %	0,76%	0%	0%	0%	5,17%								-							
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																								
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		3,7	0,46																					
OGÓŁEM		815,8	100																					

(*) W zakresie działalności zgodnych z systematyką, Grupa w 2023 roku nie posiadała zakończonej analizy zgodności budynku SKYSAWA z technicznymi kryteriami kwalifikacji, stąd w okresie porównawczym nie wykazano działalności zgodnej z systematyką.
(**) Przy założeniu stosowania aktualnej metodyki, wskaźniki dla działalności kwalifikującej się za rok 2023, w ocenie Grupy, byłyby zbliżone do tych zaprezentowanych w roku bieżącym.

⁴⁸ Wyjaśnienia dotyczące tabeli: T – Tak, działalność kwalifikująca się do systematyki i zgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego N – Nie, działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, N/EL – Nie kwalifikuje się, działalność niekwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, EL – działalność kwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu. Skrót dla odpowiednich celów, w przypadku których działalność gospodarcza kwalifikuje się do wniesienia istotnego wkładu w jego realizację: łagodzenie zmian klimatu (CCM), adaptacja do zmian klimatu (CCA), zasoby wodne i morskie (WTR), gospodarka o obiegu zamkniętym (CE), zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola (PPC), bioróżnorodność i ekosystemy (BIO) – nie oznaczono, ponieważ żadna działalność kwalifikująca się do systematyki nie została oceniona jako zgodna z systematyką

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	Część obrotu/Całkowity obrót	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	4,92%	93,17%
CCA	0,00%	0,76%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	5,17%

KPI CapEx ⁴⁹

Rok Obrotowy 2024	2024			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")										
Działalność gospodarcza (1)	Kod lub kody (2)	Nakłady inwestycyjne (3)	Odsetek nakładów inwestycyjnych (4)	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (8)	Zanieczyszczenie (9)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (14)	Zanieczyszczenie (15)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok N-1 (18)* **	Kategoria działalności wspomagająca (19)	Kategoria działalności na rzecz przejścia (20)	
		mln PLN	%	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																				
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)	0,00	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	-		
W tym wspomagająca			-	0%	0%	0%	0%	0%	0%		-	-	-	-	-	-	-	E		
W tym na rzecz przejścia			-	0%						-	-	-	-	-	-	-	-		T	
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																				

⁴⁹ Wyjaśnienia dotyczące tabeli: T – Tak, działalność kwalifikująca się do systematyki i zgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego N – Nie, działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, N/EL – Nie kwalifikuje się, działalność niekwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, EL – działalność kwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu. Skróty dla odpowiednich celów, w przypadku których działalność gospodarcza kwalifikuje się do wniesienia istotnego wkładu w jego realizację: łagodzenie zmian klimatu (CCM), adaptacja do zmian klimatu (CCA), zasoby wodne i morskie (WTR), gospodarka o obiegu zamkniętym (CE), zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola (PPC), bioróżnorodność i ekosystemy (BIO) – nie oznaczono, ponieważ żadna działalność kwalifikująca się do systematyki nie została oceniona jako zgodna z systematyką

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Budowa nowych budynków	CCM 7.1	56,3	97,2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		-	
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	0,9	1,56	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		-	
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	0,6	1,13	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL		-	
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką (A.2))		57,8	99,9	98,76 %	0%	0%	0%	0%	1,12 %		-	
A. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		57,8	99,9	98,76 %	0%	0%	0%	0%	1,12 %		-	
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI												
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0,1	0,1									
OGÓŁEM		57,9	100									

(*) W zakresie działalności zgodnych z systematyką, Grupa w 2023 roku nie posiadała zakończonej analizy zgodności budynku SKYSAWA z technicznymi kryteriami kwalifikacji, stąd w okresie porównawczym nie wykazano działalności zgodnej z systematyką.
(**) Przy założeniu stosowania aktualnej metodyki, wskaźniki dla działalności kwalifikującej się za rok 2023, w ocenie Grupy, byłyby zbliżone do tych zaprezentowanych w roku bieżącym.

	Część nakładów inwestycyjnych/Lączne nakłady inwestycyjne	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0,00%	98,76%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,00%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	1,12%

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

KPI OpEx ⁵⁰

Rok Obrotowy 2024	2024			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")									
Działalność gospodarcza (1)	Kod lub kody (2)	Koszty operacyjne (3)	Odsetek wydatków operacyjnych (4)	Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (8)	Zanieczyszczenie (9)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (14)	Zanieczyszczenie (15)	Różnorodność biologiczna i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok N-1 (18)* **	Kategoria działalności wspomagającej (19)	Kategoria działalności na rzecz przejścia (20)
		mln PLN																	
			%	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T; N; N/ EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																			
Nabywanie i prawo własności budynków	7.7 CCM	4,0	16,66	T	N	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	T	T	-	-	-	-	T	0	-	-
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	6.5 CCM	0,02	0,07	T	N	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	T	T	-	T	T	-	T	0	-	T
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką (A.1))		4,0	16,73	16,73 %	0%	0%	0%	0%	0%	T	T	-	T	T	-	-	-	-	-
W tym wspomagająca		-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-
W tym na rzecz przejścia		0,07	0,07%							T	T	-	T	T	-	T	0	-	T
A.2. Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
Rozbiórka i burzenie budynków i innych konstrukcji	CE 3.3	0,2	0,84	N/EL	N/E L	N/E L	EL	N/E L	N/E L							-			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	0,3	1,37	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L							-			
Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną	CCM 7.3	0,1	0,58	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L							-			
Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru, regulacji i kontroli charakterystyki energetycznej budynku	CCM 7.5	0,1	0,32	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L							-			
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	15,5	65,09	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L							-			
Hotele, domy wakacyjne, pola namiotowe i podobne obiekty noclegowe	BIO 2.1	2,9	12,07	N/EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L							-			

⁵⁰ Wyjaśnienia dotyczące tabeli: T – Tak, działalność kwalifikująca się do systematyki i zgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego N – Nie, działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezgodna z systematyką w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, N/EL – Nie kwalifikuje się, działalność niekwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu środowiskowego, EL – działalność kwalifikująca się do systematyki w przypadku odpowiedniego celu. Skróty dla odpowiednich celów, w przypadku których działalność gospodarcza kwalifikuje się do wniesienia istotnego wkładu w jego realizację: łagodzenie zmian klimatu (CCM), adaptacja do zmian klimatu (CCA), zasoby wodne i morskie (WTR), gospodarka o obiegu zamkniętym (CE), zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola (PPC), bioróżnorodność i ekosystemy (BIO) – nie oznaczono, ponieważ żadna działalność kwalifikująca się do systematyki nie została oceniona jako zgodna z systematyką

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	0,7	2,99	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L		-		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		19,8	83,27	70,35 %	0%	0%	0,84 %	0%	12,0 7%		-		
A. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		23,8	100	87,15 %	0%	0%	0,84 %	0%	12,0 7 %		-		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI													
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0	0										
OGÓŁEM		23,8	100										

(*) W zakresie działalności zgodnych z systematyką, Grupa w 2023 roku nie posiadała zakończonej analizy zgodności budynku SKYSAWA z technicznymi kryteriami kwalifikacji, stąd w okresie porównawczym nie wykazano działalności zgodnej z systematyką.
(**) Przy założeniu stosowania aktualnej metodyki, wskaźniki dla działalności kwalifikującej się za rok 2023, w ocenie Grupy, byłyby zbliżone do tych zaprezentowanych w roku bieżącym.

	Część wydatków operacyjnych/Łączne wydatki operacyjne	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	16,73%	87,15%
CCA	0,00%	0,00%
WTR	0,00%	0,00%
CE	0,00%	0,84%
PPC	0,00%	0,00%
BIO	0,00%	12,07%

Załącznik – Działalność związana z energią jądrową i gazem ziemnym ⁵¹

Wiersz	Działalność związana z energią jądrową	
1.	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub jest ma na nią ekspozycję.	NIE
2.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3.	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
4.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

4. Kwestie społeczne

4.1 Pracownicy Grupy PHN

[S1.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Pracownicy są fundamentem Grupy PHN, a ich zaangażowanie, kompetencje i rozwój to kluczowe elementy budowania długoterminowej wartości organizacji. Odpowiedzialne zarządzanie kapitałem ludzkim nie tylko wspiera realizację naszych celów biznesowych, ale także przyczynia się do budowania pozytywnej kultury organizacyjnej opartej na współpracy, szacunku i otwartości. Naszym priorytetem jest tworzenie bezpiecznego, stabilnego i inspirującego środowiska pracy, w którym każdy pracownik ma możliwość rozwijania swoich umiejętności, awansu oraz realizacji zawodowych ambicji.

Z uwagi na to, że po raz pierwszy Grupa PHN sporządziła sprawozdanie w oparciu o standardy ESRS, poniżej znajdują się definicje pojęć, którymi posługujemy się w niniejszym rozdziale:

- Pracownicy to wszystkie osoby świadczące pracę dla Grupy PHN na podstawie umowy o pracę. Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa PHN zatrudniała 611 pracowników, w tym 542 osób w Polsce i 69 w Niemczech. Dane liczbowe dotyczące pracowników przedstawiono w ramach ujawnienia S1-6.
- Osoby niebędące pracownikami Grupy PHN stanowią pracowników zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych (umowy o współpracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy o świadczenie usług zarządzania). Dane liczbowe dotyczące tych osób przedstawiono w ramach ujawnienia S1-7.

W 2024 roku w Grupie PHN zidentyfikowano i oceniono rzeczywiste i potencjalne wpływy, ryzyka i szanse w obszarze pracowniczym. Wyniki analizy podwójnej istotności wskazały:

Pozytywny wpływ, który obejmuje:

⁵¹ Tabela jest zgodna ze Wzorem 1 Działalność związana z energią jądrową i gazem ziemnym, przedstawionym w Załączniku XII Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 roku zmieniającym rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności gospodarczej w niektórych sektorach energetycznych oraz rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej

- Wpływ zatrudnienia pracowników w formie umów o pracę, zapewnienia świadczeń socjalnych dla pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz komunikacji wewnętrznej w tym zakresie, co pozytywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa zatrudnienia. W Grupie funkcjonują rozwinięte Zakładowe Fundusze Świadczeń Socjalnych (zapewniają szereg dodatkowych świadczeń), a zatrudnienie pracowników na umowę o pracę jest czynnikiem wyróżniającym w sektorze branży budowlanej.

Negatywny wpływ, który obejmuje:

- Wypadki na placach budowy mogą mieć istotny wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, niosąc ryzyko poważnych urazów, chorób zawodowych, a w skrajnych przypadkach – zagrożenia życia.

Szansę, która obejmuje:

- Szansa na wzrost obrotów wynikająca z pozyskiwania talentów oraz zwiększenia kompetencji kadry pracowniczej poprzez oferowanie preferowanych form zatrudnienia i inicjatyw wspierających dobrostan pracowników. Realizacja oczekiwań pracowników w zakresie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, takich jak dofinansowanie wypoczynku, wydarzeń kulturalnych czy sportowych, może przyczynić się do wzrostu satysfakcji z pracy oraz efektywności. Spółki Grupy oferują także dodatkowe rozwiązania, takie jak m.in. siedmiodzinne piątki w okresie wakacyjnym oraz dodatkowe dni wolne (w PHN S.A., DALMOR Property Management), świadczenia wynikające z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy (Chemobudowa – Kraków S.A.) – np. nagroda z okazji Dnia Budowlanca.

Ryzyko obejmujące:

- Ryzyko wzrostu kosztów pracy oraz trudności rekrutacyjnych wynikające z lokalnych niedoborów wykwalifikowanej kadry pracowników, globalnych zmian demograficznych oraz spadającej atrakcyjności branży budowlanej dla młodszych pokoleń, co może prowadzić do problemów z realizacją projektów, wydłużenia harmonogramów i zwiększenia kosztów operacyjnych.

Grupa PHN, jako jeden z liderów rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, prowadzi działalność w sposób zdywersyfikowany, co wiąże się zarówno z istotnymi szansami wzrostu, jak i ryzykami wynikającymi ze specyfiki modelu biznesowego. Ryzyka te mogą dotyczyć m.in. zależności od własnych pracowników, których kompetencje, efektywność oraz zaangażowanie są kluczowe dla realizacji strategicznych celów Grupy, takich jak rozwój projektów inwestycyjnych, zarządzanie portfelem nieruchomości czy wdrażanie rozwiązań ESG. Wysoka jakość kadry oraz skuteczne zarządzanie zasobami ludzkimi stanowią zatem istotny czynnik minimalizujący ryzyko operacyjne i wspierający wzrost wartości Grupy.

[S1.SBM-2] Interesy i opinie zainteresowanych stron

Działania wspierające pozytywne środowisko pracy oraz rozwój zawodowy koncentrują się na skutecznej komunikacji przy użyciu narzędzi takich jak intranet wewnętrzny, szkolenia, przeglądy możliwości rozwoju czy biuletyny informacyjne. Na podstawie opinii pracowników kształtowana jest polityka HR oraz cele wydajnościowe dostosowane do ich potrzeb, co prowadzi do zwiększenia satysfakcji, produktywności oraz wskaźników retencji. Włączenie głosów pracowników w procesy strategiczne i operacyjne pozwala skutecznie dostosowywać się do wymagań rynku pracy oraz przyciągać nowych oraz wykwalifikowanych kandydatów.

[S1-1] Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi

W Grupie PHN działania z zakresu zagadnień pracowniczych oraz poszanowania praw człowieka realizowane są przez obszary kadrowo-płacowe oraz compliance poszczególnych spółek. Wszystkie podejmowane inicjatywy i procedury są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulacjami organizacji, co ma gwarantować zgodność z najwyższymi standardami etycznymi i prawnymi. Dokładny opis obowiązujących polityk został przedstawiony w tabeli w dalszej części rozdziału.

Funkcjonowanie obszaru zarządzania zasobami ludzkimi w Grupie PHN opiera się na przepisach Kodeksu pracy oraz innych aktach prawnych regulujących stosunki pracy. W Grupie PHN przestrzegane są normy mające na celu zapewnienie pracownikom godnych, bezpiecznych i zapewniających równość warunków pracy i wynagradzania. Działania te mają na celu nie tylko spełniania obowiązujących wymogów prawnych, ale również budowanie środowiska pracy opartego na wartościach takich jak współpraca, tolerancja, szacunek w codziennych relacjach zawodowych.

Biura zarządzania zasobami ludzkimi w poszczególnych spółkach Grupy PHN odpowiedzialne są, m.in. za: kształtowanie strategii zatrudnienia i polityki wynagradzania; projektowanie budżetu na wynagrodzenia, szkolenia i rozwój pracowników; monitorowanie poziomu zatrudnienia i kosztów osobowych; organizowanie i nadzorowanie obsługi spraw personalnych; zarządzanie kwestiami szkoleń; organizowanie działalności socjalno-bytowej; zarządzanie Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych we współpracy z Komisją

Socjalną; realizację zadań związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy; koordynację współpracy z organizacjami związkowymi oraz Radami Pracowników.

Polityka zatrudnienia Grupy koncentruje się na zapewnieniu transparentnych i rzetelnych warunków pracy, co znajduje odzwierciedlenie w regulaminach i procedurach obowiązujących w poszczególnych spółkach, których listę wraz z krótkim opisem przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela. Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi obowiązujące w Grupie PHN

Polityka	Opis
Regulaminy pracy	Obowiązują w spółkach Grupy PHN. Określają zasady i warunki zatrudnienia pracowników, w tym organizację czasu pracy, obowiązki pracowników i pracodawcy oraz procedury dotyczące wynagrodzenia. Ich celem jest zapewnienie przejrzystości, zgodności z przepisami prawa pracy oraz spójności w zakresie kultury organizacyjnej.
Procedura Zatrudniania	Dokument opisuje proces rekrutacji w PHN S.A. W procedurze określone zostały obowiązujące w spółce zasady rekrutacji i doboru kandydatów na stanowiska specjalistyczne, administracyjne oraz kierownicze. W dokumencie określono także czynności, które powinien podjąć wnioskujący o rekrutację.
Kodeks Etyki oraz Instrukcja do Kodeksu Etyki	Reguluje główne zasady postępowania pracowników w zakresie szeroko rozumianej etyki zawodowej i społecznej. Opisuje wartości i zasady, którymi prowadząc swoją działalność biznesową kieruje się Grupa PHN i którymi powinni kierować się pracownicy. Instrukcja opisuje szczegółowo, jakich zachowań związanych z wykonywaniem pracy dla PHN S.A. wymaga się od pracowników w konkretnych sytuacjach, w związku z przyjętymi przez Grupę PHN standardami odnośnie etyki w biznesie. Definiuje m.in. zasady stosowane z partnerami biznesowymi.
Polityka Lojalności	Obowiązuje w PHN S.A. Dotyczy, definiuje i wskazuje sposób działania dla zakazu konkurencji, zakazu nieuczciwej konkurencji, zasad postępowania z dokumentacją i know how, zakazu działania w konflikcie interesów oraz zakazu działania naruszającego dobre imię pracodawcy. Dodatkowo opisuje sankcje w przypadku naruszenia przez pracownika określonych w polityce obowiązków lub zakazów.
Regulaminy Wynagradzania lub Regulamin Premiovania	Regulacje wewnętrzne określające zasady wynagradzania pracowników poszczególnych spółek Grupy PHN, w tym zasady premiowania, zasady wypłat nagród uznaniowych, jubileuszowych, odpraw emerytalno-rentowych czy pośmiertnych, w tym także Regulamin przyznawania nagród uznaniowych dla pracowników Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Chemobudowa – Kraków S.A. wraz z Procedurą wyznaczania i rozliczania celów oraz Regulamin zatrudniania i wynagradzania pracowników na budowach w Niemczech.
Polityka Szkoleniowa	Określa warunki i zasady podnoszenia kwalifikacji zawodowych w ramach różnych form kształcenia podejmowanych przez pracowników PHN S.A. z inicjatywy pracodawcy albo za jego zgodą. Opisuje proces identyfikacji potrzeb szkoleniowych i zasady formułowania rocznego planu szkoleń wraz z jednostkami odpowiedzialnymi za poszczególne jego elementy. Szczegółowo przedstawia etap realizowania szkoleń od zasad rozpatrywania wniosków po przyznawanie dofinansowania i ewentualne podpisywanie pomiędzy stronami umowy o podnoszeniu kwalifikacji.
Regulaminy Zakładowych Funduszy Świadczeń Socjalnych (ZFŚS)	Obowiązują w spółkach Grupy PHN. Stanowią podstawę gospodarowania środkami Zakładowych Funduszy Świadczeń Socjalnych, określają zasady i warunki korzystania z usług i świadczeń finansowanych z Funduszy na poszczególne cele i rodzaje działalności socjalnej.
Instrukcja przetwarzania i ochrony danych osobowych	Została sporządzona w Grupie PHN w celu wykazania, że dane osobowe są przetwarzane zgodnie z wymogami prawa, dotyczącymi zasad przetwarzania i zabezpieczania danych osobowych, w tym z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) oraz Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019, poz. 1782 z późn. zm.). Jest to dokument potwierdzający zasady funkcjonowania procedur należytej staranności w celu ochrony interesów oraz praw i wolności osób, których dane dotyczą, a w szczególności zapewnia, że dane osobowe są przetwarzane zgodnie z prawem, zbierane dla oznaczonych celów, merytorycznie poprawne i adekwatne do celów w jakich są zbierane.
Regulamin zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następnych	Regulamin obowiązujący w PHN S.A. ma na celu umożliwienie zgłaszania informacji o naruszeniu prawa i ochrony interesu spółki w zakresie wynikającym z Ustawy z 14 czerwca 2024 roku o ochronie sygnalistów poprzez zdefiniowanie, określenie i wdrożenie zasad zgłaszania naruszenia prawa, ochrony sygnalistów zgłaszających informację o naruszeniach prawa i podejmowania działań następnych. Dokument jest zapewnieniem przez PHN S.A. ochrony osobom zgłaszającym naruszenia prawa w kontekście związanym z pracą.
Instruktaż ogólny BHP	Jego celem jest zaznajomienie pracownika PHN S.A. z podstawowymi przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy zawartymi w Kodeksie Pracy, zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy w zakresie niezbędnym do wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku, czynnikami środowiska pracy mogącymi powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia pracowników, jak również z odpowiednimi środkami i działaniami zapobiegawczymi, obowiązkami i odpowiedzialnością w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy, umiejętnościami wykonywania pracy w sposób bezpieczny dla siebie i innych osób oraz sposobem postępowania w razie zaistnienia wypadku lub innych sytuacji awaryjnych oraz zasadami udzielania pierwszej pomocy przedlekarskiej.
Procedura prowadzenia rekrutacji i wdrożenia pracownika	Procedura wprowadzona w Chemobudowie-Kraków S.A. w celu standaryzacji działań związanych z pozyskiwaniem i adaptacją nowych pracowników. Jej zadaniem jest zapewnienie odpowiednich zasobów ludzkich, posiadających wymagane kwalifikacje, w liczbie określonej zgodnie z planem zatrudnienia.
Regulamin przyznawania nagród uznaniowych dla pracowników wraz z Procedurą wyznaczania i rozliczania celów	Regulacje określające zasady przyznawania nagród uznaniowych oraz sposób wyznaczania i monitorowania celów w Chemobudowie – Kraków S.A. Regulamin precyzuje kryteria kwalifikacyjne, kwestie oceny osiągnięć pracowników oraz mechanizmy decyzyjne dotyczące wysokości nagrody. Z kolei Procedura opisuje proces definiowania celów, ich zgodność ze strategią przedsiębiorstwa oraz metody monitorowania postępów.
Regulamin zatrudniania i wynagradzania pracowników na budowach w Niemczech	Dokument, obowiązujący w Chemobudowie-Kraków S.A., określa zasady zatrudniania, wynagradzania oraz warunki pracy pracowników realizujących projekty budowlane na terenie Niemiec. Regulamin zawiera przepisy dotyczące obowiązków pracodawcy i pracownika, a także zapewnia zgodność z regulacjami prawnymi, w tym przepisami dot. płacy minimalnej.
Procedura planowania i organizowania szkoleń	Dokument określający zasady identyfikacji potrzeb szkoleniowych, planowania oraz realizacji programów rozwojowych dla pracowników Chemobudowy-Kraków S.A. Procedura obejmuje kluczowe etapy, takie jak: analizę potrzeb szkoleniowych, planowanie i realizację szkoleń. Jej celem jest standaryzacja postępowania planowania oraz organizacji szkoleń w celu podnoszenia kwalifikacji pracowników.
Polityka przeciwdziałania zachowaniom niepożądanym	Ustala zasady w zakresie przeciwdziałania zachowaniom niepożądanym, w tym rozwiązywania konfliktów oraz przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji w Chemobudowie-Kraków S.A. Priorytetowym celem jest wspieranie działań sprzyjających budowaniu pozytywnych relacji między pracownikami poprzez przeciwdziałanie zachowaniom niepożądanym i brak akceptacji dla każdej formy przemocy psychicznej oraz fizycznej.
Regulamin zgłaszania naruszeń prawa i ochrony sygnalistów	Celem dokumentu, obowiązującego w Chemobudowie-Kraków S.A., jest wprowadzenie procedur postępowania w przypadku zgłoszeń naruszeń prawa, zgodnie z Ustawą z dnia 14 czerwca 2024 roku o ochronie sygnalistów. Określa on procedury zgłaszania i rozpatrywania zgłoszeń

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	naruszeń prawa, zapewnienia ochrony sygnalistom przed działaniami odwetowymi oraz działania następcze w odniesieniu do zgłoszenia.
Procedura prowadzenia ankiet z odchodzącymi pracownikami	Obowiązuje w Chemobudowie-Kraków S.A. Określa zasady i sposób przeprowadzania badań opinii wśród pracowników opuszczających organizację. Celem procedury jest zbieranie informacji zwrotnych dotyczących doświadczeń pracowników, przyczyn ich odejścia oraz obszarów, które mogą wymagać poprawy w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi.
Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy	Zawarty 30 listopada 1999 roku w spółce Chemobudowa-Kraków S.A. Reguluje m.in. zasady: przyjmowania i zwalniania pracowników, ustalania wynagrodzenia zasadniczego oraz zasady zaszeregowania i awansowania, przyznawania innych świadczeń (tj. dodatek brygadzistowski, dodatek za pracę w warunkach szkodliwych dla zdrowia, uciążliwych i niebezpiecznych, dla pracowników czasowo przeniesionych, premie i nagrody z tzw. Funduszu Dyspozycyjnego Dyrektora, wynagrodzenie specjalne z okazji „Dnia Budowlanka”, nagrody jubileuszowe) dofinansowania do dodatkowej opieki medycznej, czy korzystania z urlopów wypoczynkowych i bezpłatnych, a także reguluje sprawy z zakresu ochrony i higieny pracy, socjalne, taryfikator kwalifikacyjny, tabele wynagrodzeń, regulamin podziału i wypłaty nagród tworzonych z zysku.
Procedura ochrony małoletnich	Procedura, która została stworzona mając na uwadze obowiązek prawny wynikający z Ustawy z dnia 13 maja 2016 roku o przeciwdziałaniu zagrożeniom na tle seksualnym i ochronie małoletnich i treść wytycznych ONZ dotyczących praw człowieka. Stanowi ona zbiór zasad i wytycznych postępowania stosowanych w przypadku podejrzenia, że małoletniemu dzieje się krzywda oraz zapobiegania takim zagrożeniom. Obowiązuje w Chemobudowie-Kraków S.A.
Polityka Antymobbingowa	Obowiązująca w spółce Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. polityka ma za zadanie wspierać kształtowanie pożądanych zachowań oraz egzekwowanie przestrzegania zasad i piętnowanie ewentualnych naruszeń przyjętych norm etycznych. Stanowi ona jednocześnie politykę etyczną i antydyskryminacyjną. Pracownicy są informowani nie tylko o prawie, ale o obowiązku zgłaszania zdarzeń noszących znamiona zachowań niepożądanych naruszających godność i prawa pracownicze. Dotyczy to również nieprzestrzegania zobowiązań wynikających z przepisów prawa, zagrożenia dla bezpieczeństwa i higieny pracy, zdrowia klientów i osób postronnych oraz bezpieczeństwa środowiska naturalnego.
Pracowniczy Program Emerytalny (PPE) lub Pracowniczy Plan Kapitałowy (PPK)	Programy działające w poszczególnych spółkach Grupy PHN pozwalające na gromadzenie przez pracowników dodatkowych środków finansowych na potrzeby przyszłej emerytury. Składki podstawowe w przypadku PPK są finansowane wspólnie z pracownikiem, a w przypadku PPE całkowicie przez pracodawcę w możliwie najwyższym procencie dopuszczalnym przez przepisy ustawowe.

Funkcjonujące w Grupie PHN polityki i procedury są zgodne z założeniami Wytycznych OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dot. biznesu i praw człowieka. Regulacje dotyczą pracowników zatrudnionych w Polsce i w Niemczech. W 2024 roku Grupa nie posiadała polityk odnoszących się bezpośrednio do kwestii handlu ludźmi, pracy przymusowej lub obowiązkowej oraz pracy dzieci z uwagi na fakt, że Grupa nie identyfikowała istotnych ryzyk związanych z tymi kwestiami w swojej działalności, z uwagi na jej profil. W 2025 roku, ze względu na planowane zmiany regulacyjne na poziomie Unii Europejskiej, Grupa PHN planuje aktualizację swoich polityk w tym zakresie.

Dodatkowo w 2024 roku, w związku z rozwojem funkcjonującego w Grupie procesu należytej staranności, spółka PHN S.A. rozpoczęła pracę nad polityką dot. różnorodności i inkluzywności, która będzie obejmowała wszystkie aspekty zarządzania zasobami ludzkimi, a jej zasady znajdą zastosowanie zarówno w relacjach wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Jej wdrożenie jest planowane na 2025 rok. Za wdrażanie oraz bieżącą aktualizację polityk we wszystkich obszarach odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek z Grupy PHN. W sprawach nieunormowanych stosuje się przepisy Kodeksu pracy, przepisy wykonawcze do Kodeksu pracy i pozostałe przepisy prawa

pracy. Grupa PHN posiada wyznaczone kanały do komunikacji w kontekście przekazywania informacji o nowych politykach (m.in. biuletyn, wewnętrzny system Intranet).

Polityka Grupy PHN zakłada aktywną współpracę z pracownikami, w tym ze związkami zawodowymi oraz radami pracowników. Organizowane są spotkania okolicznościowe, wyjazdy szkoleniowo-integracyjne oraz wewnętrzne szkolenia, a także działalność socjalno-bytowa. Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy prowadzą konsultacje ze związkami zawodowymi, wspierając dialog społeczny i transparentność. Spotkania dotyczą zazwyczaj zmian w obowiązujących regulaminach, kwestii wynagrodzeń, dobrostanu pracowniczego i ogólnej sytuacji ekonomicznej. Dodatkowo w Chemobudowie – Kraków S.A. funkcjonuje Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

Grupa PHN działa zgodnie z wewnętrznymi regulacjami dotyczącymi zatrudnienia i wynagradzania pracowników. Przyjęte w spółkach Regulaminy Pracy (w Chemobudowie – Kraków S.A. także Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy) określają prawa i obowiązki stron stosunku pracy, zapewniając bezpieczne i zgodne z przepisami warunki zatrudnienia. Proces zatrudnienia opiera się na transparentnych zasadach rekrutacji i doboru kandydatów, wspierających równe szanse oraz rozwój zawodowy. Regulaminy dot. wynagrodzenia precyzują zasady naliczania wynagrodzeń i świadczeń dodatkowych, gwarantując konkurencyjne i sprawiedliwe warunki płacowe w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

Zapewniamy system zgłaszania naruszeń dla pracowników i współpracowników. Grupa PHN posiada dokumenty regulujące kwestie zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa oraz procedury podejmowania działań następnych, co ma pozwolić na identyfikację i wdrożenie działań zaradczych. Obowiązujące w spółkach Grupy PHN dokumenty zostały przedstawione w powyższej tabeli. Z kolei proces zgłoszeń wewnętrznych został opisany w Rozdziale 5.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Postępowanie w biznesie. Zgodnie z wynikami analiz, Grupa PHN nie identyfikuje grup szczególnie podatnych na zagrożenia wśród swoich pracowników.

[S1-2] Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów

W 2024 roku pracownicy Grupy PHN zostali zaangażowani w proces identyfikacji i oceny tematów istotnych w ramach analizy podwójnej istotności. Opinie pracowników zebrano m.in. za pomocą ankiet, a odpowiedzi zostały przeanalizowane i uwzględnione w analizie, a także stanowiły istotny wkład do wyznaczenia celów zrównoważonego rozwoju w obszarze pracowniczym, w ramach opracowywanej strategii ESG. W ankiecie mogli wziąć udział wszyscy pracownicy Grupy PHN. Za koordynację procesu odpowiadał zespół ds. ESG zaangażowany w działania dot. zrównoważonego rozwoju Grupy PHN, w tym przeprowadzenie procesu analizy podwójnej istotności. W codziennej komunikacji, pracownicy kierują się bezpośrednio do przełożonych.

[S1-3] Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze

Pracownicy spółek z Grupy PHN posiadają dostęp do wewnętrznych systemów zgłaszania naruszeń. W PHN S.A. przyjmowanie zgłoszeń wewnętrznych, identyfikacja, podejmowanie działań następnych oraz prowadzenie rejestru odbywa się poprzez koordynatora (w przypadku spółki Chemobudowa – Kraków S.A. poprzez zespół wewnętrzny dedykowany do przyjmowania zgłoszeń na podstawie odrębnych regulacji). Zgłoszenia wewnętrzne można przekazywać pisemnie poprzez przeglądarkę internetową, za pomocą dedykowanej platformy zgłoszeniowej dostępnej na stronie Intranetu lub poprzez wysłanie listu na adres korespondencyjny. Zgłoszenia ustne odbywają się podczas bezpośredniego spotkania z koordynatorem. Więcej szczegółowych informacji przedstawiono w Rozdziale 5.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Postępowanie w biznesie. Grupa PHN posiada wyznaczone kanały do komunikacji w kontekście przekazywania informacji o politykach, procedurach i innych mechanizmach funkcjonujących w Grupie w zakresie kwestii pracowniczych (m.in. biuletyn, wewnętrzny system Intranet).

[S1-4] Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań

Grupa PHN podejmuje szereg działań mających na celu zarządzanie istotnymi wpływami związanymi z własnymi zasobami pracowniczymi, a także poprawę ich bezpieczeństwa, dobrostanu i stabilności zatrudnienia. Jednym z kluczowych wpływów jest zatrudnienie w oparciu o umowy o pracę, co zapewnia stabilność, przewidywalność oraz dostęp do świadczeń socjalnych. Spółki z Grupy PHN oferują pakiety benefitów pozapłacowych, w tym ponadpodstawową opiekę zdrowotną, a także prowadzą komunikację wewnętrzną w zakresie praw pracowniczych oraz dostępnych świadczeń.

W kontekście zarządzania ryzykami zdrowotnymi i bezpieczeństwa pracy, Grupa PHN wdraża działania prewencyjne i nadzorcze, szczególnie w odniesieniu do działalności budowlanej, gdzie potencjalne wypadki mogą mieć poważne konsekwencje dla zdrowia pracowników, a w skrajnych przypadkach prowadzić do zagrożenia życia. W celu minimalizacji tych ryzyk, stosowane są odpowiednie procedury BHP, prowadzone są szkolenia, a także zapewniony jest nadzór na przestrzeganiu zasad bezpieczeństwa.

W ramach nadzoru nad realizowanymi inwestycjami, przedstawiciele spółek z Grupy PHN uczestniczą w spotkaniach koordynacyjnych z wykonawcami, podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami, w trakcie których poruszane są m.in. kwestie bezpieczeństwa pracy oraz komunikacji na placach budowy. Działania te umożliwiają identyfikację zagrożeń i wdrażanie środków zaradczych w czasie rzeczywistym.

Dodatkowo, spółki z Grupy PHN wdrożyły mechanizmy umożliwiające zgłaszanie nieprawidłowości, w tym potencjalnych naruszeń w zakresie praw pracowniczych, bezpieczeństwa pracy lub etyki. Systemy te zapewniają pracownikom ochronę przed działaniami odwetowymi. Więcej szczegółów na temat ich funkcjonowania przedstawiono w Rozdziale 5.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Postępowanie w biznesie.

W roku sprawozdawczym pracownicy zostali zaangażowani w proces identyfikacji istotnych tematów poprzez ankiety. Działy odpowiedzialne za kwestie pracownicze w spółkach Grupy PHN prowadziły regularny monitoring podejmowanych działań, co umożliwiło dostosowywanie planów i inicjatyw do aktualnych potrzeb.

W 2024 roku rozpoczęto prace nad wyznaczeniem celów strategicznych w obszarze pracowniczym, które mają na celu poprawę dobrostanu pracowników, zwiększenie ich zaangażowania oraz zgodność z regulacjami prawnymi. Przyjęto założenia, że strategia ESG zostanie wdrożona w 2025 roku. W przypadku celów wynikających z regulacji prawnych uwzględniono terminy osiągnięcia wyznaczone przez regulatorów. Ponadto zaplanowano cele ciągłe, które będą realizowane w każdym roku, w tym działania związane z monitorowaniem i doskonaleniem procesów pracowniczych.

[S1-5] Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Obecnie nie przyjęto celów związanych z pracownikami własnymi. W 2024 roku rozpoczęto prace nad strategią ESG Grupy PHN, która będzie zawierać cele w tym zakresie, mierzalne wskaźniki KPI do monitorowania postępu i harmonogram działań w ramach ich realizacji. Strategia zostanie opublikowana w 2025 roku.

[S1-6] Charakterystyka pracowników jednostki

Pracownicy to wszystkie osoby świadczące pracę dla Grupy PHN na podstawie umowy o pracę. Dane przedstawione w poniższych tabelach dotyczą jednostki dominującej Grupy PHN oraz spółek zależnych należących do Grupy. Dane liczbowe związane z zatrudnieniem zostały przedstawione za rok 2024 i odnoszą się do liczby pracowników (w osobach). Liczba pracowników przedstawiona została na podstawie całkowitej liczby zatrudnionych na koniec roku sprawozdawczego.

Grupa PHN na bieżąco monitoruje kluczowe wskaźniki efektywności, takie jak poziom rotacji pracowników, struktura zatrudnienia według wieku oraz fluktuacja kadr. Dzięki tym analizom identyfikowane są obszary, w których może wystąpić potrzeba uzupełnienia kompetencji. Podejmowane działania mają na celu optymalizację obciążenia pracowników w wybranych obszarach oraz poprawę efektywności poszczególnych jednostek organizacyjnych Grupy PHN.

W roku sprawozdawczym pracownicy Grupy PHN zostali zaangażowani w proces identyfikacji i oceny tematów istotnych w ramach analizy podwójnej istotności. Opinie pracowników zebrano m.in. za pomocą ankiet, a odpowiedzi zostały przeanalizowane i uwzględnione w analizie, a także stanowiły istotny wkład do wyznaczenia celów zrównoważonego rozwoju w obszarze pracowniczym w ramach opracowywanej strategii. Strategia zostanie opublikowana w 2025 roku.

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN w 2024 roku ⁵²

Płeć	Liczba pracowników
Kobieta	226
Mężczyzna	385
Inna	0
Nie zgłoszono płci	0
Razem	611⁵³

⁵² Liczba pracowników przedstawiona została na podstawie całkowitej liczby zatrudnionych na koniec roku sprawozdawczego. Pracownicy to wszystkie osoby świadczące pracę dla Grupy PHN na podstawie umowy o pracę.

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN w podziale na rodzaj zatrudnienia i płeć w 2024 roku

Kobiety	Mężczyźni	Inna	Nie zgłoszono płci	Całkowita liczba pracowników
Liczba pracowników (liczba całkowita)				
226	385	0	0	611
Liczba pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony (liczba całkowita)				
177	258	0	0	435
Liczba pracowników zatrudnionych na czas określony (liczba całkowita)				
50	126	0	0	176
Liczba pracowników, którym nie gwarantuje się godzin pracy (liczba całkowita)				
0	0	0	0	0
Liczba pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)				
219	380	0	0	599
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)				
7	5	0	0	12

Tabela. Liczba pracowników w Grupie Kapitałowej PHN, którzy odeszli oraz wskaźnik rotacji pracowników ⁵⁴

2024	
Liczba pracowników, którzy odeszli z pracy	159
Wskaźnik rotacji pracowników	26,02 %

[S1-7] Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

W 2024 roku Grupa PHN zatrudniała 100 pracowników zatrudnionych na umowy cywilnoprawne (zgodnie z ESRS: "osób niebędących pracownikami"). Są to umowy o współpracy, umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy o świadczenie usług zarządzania. Liczba osób niebędących pracownikami przedstawiona została na podstawie całkowitej liczby zatrudnionych na koniec roku sprawozdawczego.

[S1-9] Miernik różnorodności

Tabela. Liczba i udział pracowników zatrudnionych w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla w podziale na płeć ⁵⁵

Płeć	2024	Udział (%)
Kobieta	22	3,60 %
Mężczyzna	29	4,75 %
Inna	0	0
Nie zgłoszono	0	0

⁵³ W tym 29 pracowników młodocianych zatrudnionych na podstawie § 19 i § 20 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie przygotowania zawodowego młodocianych i ich wynagradzania (Dz. U. z 2018 r. poz. 2010 z późn. zm.)

⁵⁴ Wskaźnik rotacji uwzględnia łączną liczbę pracowników, którzy odeszli dobrowolnie (wypowiedzenie przez pracownika lub porozumienie stron), w wyniku zwolnienia lub przejścia na emeryturę. Wskaźnik został obliczony jako całkowita liczba odejść podzielona przez całkowitą liczbę pracowników na 31 grudnia 2024 roku.

⁵⁵ Przez kadrę kierowniczą najwyższego szczebla rozumie się osoby zajmujące stanowisko dyrektora, zastępcy dyrektora oraz kierownika bezpośrednio raportującego do Zarządu.

Całkowita liczba pracowników w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla	51	8,35 %
---	----	--------

Tabela. Liczba pracowników Grupy Kapitałowej PHN w podziale na grupy wiekowe

Grupa wiekowa	2024	Udział (%)
Poniżej 30 lat	104	17,02 %
W wieku 30–50 lat	271	44,35 %
Powyżej 50 roku życia	236	38,63 %
Całkowita liczba pracowników	611	100 %

[S1-10] Odpowiednie płace

Obowiązujące systemy wynagrodzeń i benefitów w Grupie PHN zapewniają pracownikom równe traktowanie w zakresie kształtowania wynagradzania. W PHN S.A. system wynagradzania reguluje Regulamin wynagradzania pracowników Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. W podmiotach Grupy PHN na bieżąco optymalizowane jest kształtowanie wynagrodzeń zasadniczych. W Grupie PHN wdrożono polityki bądź regulaminy wynagrodzeń określające szczegółowe zasady wynagradzania, tak aby były one zgodne ze strategią operacyjną danej spółki i dawały możliwość osiągania celów biznesowych, a także gwarantowały konkurencyjność na rynku pracy. Podstawowym składnikiem wynagradzania jest płaca zasadnicza, ustalana na podstawie tabeli stanowisk i wynagrodzeń. Dodatkowo pracownicy mogą otrzymywać premie kwartalne, nagrody uznaniowe oraz premie roczne. W 2024 roku procent pracowników otrzymujących wynagrodzenia poniżej ustalonego poziomu adekwatnego wynagrodzenia wyniósł 0%.⁵⁶

Grupa PHN oferuje również szeroki pakiet benefitów. Pracownicy Grupy PHN mają także dostęp do innych świadczeń płacowych i pozapłacowych realizowanych w poszczególnych spółkach Grupy tj. do:

- oszczędzania w ramach Pracowniczych Programów Emerytalnych lub Pracowniczych Planów Kapitałowych,
- świadczeń socjalnych w ramach prowadzonych w spółkach Zakładowych Funduszy Świadczeń Socjalnych,
- pożyczek funkcjonujących w ramach Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej w spółce Chemobudowa Kraków S.A.,
- ubezpieczenia grupowego,
- dofinansowania do okularów,
- dofinansowania do kart sportowo-rekreacyjnych,
- dodatkowych dni wolnych od pracy,
- prywatnej opieki zdrowotnej.

W 2024 roku w spółce Chemobudowa Kraków S.A. pracownicy skorzystali dodatkowo z benefitów nieobjętych Regulaminem Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, m.in. z nagród jubileuszowych, nagrody pieniężnej z okazji Dnia Budowlanca, zapewnienia zakwaterowania w miejscu wykonywania pracy w każdej lokalizacji kontraktów prowadzonych przez spółkę, zapewnienia bezpłatnych przejazdów pomiędzy miejscem zamieszkania a miejscem wykonywania pracy.

Grupa PHN ma świadomość, że to właśnie pracownicy, dzięki swojemu zaangażowaniu i profesjonalizmowi, są kluczowym elementem sukcesu organizacji. Z tego powodu nieustannie dążymy do tworzenia atrakcyjnych i konkurencyjnych warunków zatrudnienia, oferując sprawiedliwy system wynagrodzeń oraz szeroki wachlarz benefitów.

[S1-11] Ochrona socjalna

Wszyscy pracownicy objęci są ochroną socjalną w ramach programów publicznych lub świadczeń oferowanych przez poszczególne spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej PHN. Wynika to z Kodeksu Pracy oraz oferowanego Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (dalej „ZFŚS”, „Fundusz”). Do korzystania ze świadczeń ze środków z Funduszu uprawnieni są m.in.: pracownicy zatrudnieni na umowę

⁵⁶ Najniższą płacę obliczono dla najniższej kategorii zaszeregowania płacowego, z wyłączeniem stażystów i praktykantów. Jego podstawę stanowi płaca podstawowa powiększona o wszelkie stałe dodatki, które są gwarantowane wszystkim pracownikom. Najniższą płacę rozpatrywano oddzielnie dla każdego kraju, w którym jednostka prowadzi działalność.

o pracę w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy, pracownicy przebywający na urlopach związanych z rodzicielstwem. Osoby te mogą ubiegać się o pomoc w postaci zapomogi w formie pieniężnej ze względu na trudną sytuację materialną lub wystąpienie zdarzenia losowego. Do zdarzeń losowych zalicza się: pożar, zalanie, kradzież, ciężką chorobę członka rodziny, klęskę żywiołową, wypadek losowy.

Świadczenia z ZFŚS w Chemobudowie – Kraków S.A. obejmują, oprócz ww. zapomóg: dofinansowanie do kart sportowych, dofinansowanie wypoczynku i wypoczynku dzieci, świadczenia pieniężne z okazji Wielkanocy i Bożego Narodzenia, karty upominkowe dla dzieci z okazji Mikołaja, dopłaty do biletów na wydarzenia sportowe, kulturowe i rozrywkowe, dopłaty do wycieczek integracyjnych, pożyczki mieszkaniowe, pożyczki remontowe na preferencyjnych warunkach. W pozostałych spółkach z Grupy PHN Fundusz obejmuje świadczenia takie jak: dofinansowanie do wypoczynku pracownika, świąteczne świadczenia pieniężne, karty podarunkowe dla dzieci na Mikołaja, dofinansowanie do działalności kulturalno-oświatowej.

Grupa PHN w pełni przestrzega obowiązujących przepisów prawa pracy w zakresie urlopów rodzicielskich, zapewniając pracownikom wszystkie ustawowe uprawnienia. W ramach polityki kadrowej gwarantujemy możliwość skorzystania z urlopu rodzicielskiego zgodnie z Kodeksem pracy, umożliwiając zarówno matkom, jak i ojcom elastyczne korzystanie z tego świadczenia. Pracownicy mogą liczyć także na wsparcie w zakresie formalności oraz na wypłatę świadczeń zgodnie z obowiązującymi regulacjami.

Pracownik, który ulegnie wypadkowi w drodze do lub z pracy, ma prawo do wynagrodzenia za czas choroby i zasiłku chorobowego w wysokości 100% podstawy wymiaru bez okresu wyczekiwania. Zasiłek chorobowy w związku z wypadkiem w drodze do lub z pracy jest finansowany z ubezpieczenia chorobowego.

W przypadku zwolnień, konieczności redukcji etatów, spółki z Grupy PHN działają zgodnie z Kodeksem pracy oraz innymi regulacjami dotyczącymi ochrony pracowników. W okresie wypowiedzenia umowy o pracę dokonanego przez pracodawcę, pracownikowi przysługuje zwolnienie na poszukiwanie pracy, w wymiarze przewidzianym przez art. 37 Kodeksu pracy, z zachowaniem prawa do wynagrodzenia. W Chemobudowie – Kraków S.A. dla pracowników przechodzących na emeryturę lub rentę wypłacana jest dodatkowa odprawa (poza przewidzianą w Kodeksie pracy), na podstawie zapisów Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy.

[S1-13] Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Rozwój i kompetencje pracowników Grupy PHN są niezbędne do realizacji celów organizacji. Grupa PHN dąży do tego, aby pracownicy odczuwali zadowolenie z wykonywanej pracy oraz mieli poczucie spełnienia możliwości rozwoju. Grupa inwestuje w rozwój zasobów ludzkich, zapewniając szkolenia dostosowane do aktualnych potrzeb pracowniczych, rynkowych i organizacyjnych.

Obowiązująca w PHN S.A. Polityka Szkoleniowa obejmuje różne formy kształcenia, w tym kursy specjalistyczne, szkolenia kompetencyjne, warsztaty branżowe (także w zakresie ESG), konferencje oraz studia podyplomowe. Spółka realizuje roczny plan szkoleń, który uwzględnia zarówno wymagania prawne, jak i wewnętrzne potrzeby organizacyjne oraz indywidualne pracowników. W ramach budowania kultury samorozwoju w PHN S.A. funkcjonuje Akademia Wiedzy, umożliwiająca wymianę doświadczeń oraz organizację szkoleń tematycznych. Identyfikacja potrzeb szkoleniowych odbywa się poprzez ankiety oraz zgłoszenia indywidualne, co pozwala dostosować ofertę edukacyjną do rzeczywistych oczekiwań pracowników.

W Chemobudowie - Kraków S.A. system zarządzania rozwojem pracowników jest odpowiedzią na aktualne potrzeby związane z doskonaleniem kompetencji. Uwzględnia zarówno zgłoszenia kierowników poszczególnych jednostek organizacyjnych, jak i indywidualne wnioski zatrudnionych osób. Istotą działań rozwojowych jest rozpoznanie potrzeb szkoleniowych pracowników oraz wzmocnienie tych kompetencji, które mają największy wpływ na realizację celów strategicznych Spółki.

W 2024 roku w wyniku realizacji działań szkoleniowych pracownicy Grupy uczestniczyli w szkoleniach specjalistycznych, branżowych, studiach podyplomowych, webinarach czy konferencjach, które były dobrane do indywidualnych potrzeb z zachowaniem celowości i przydatności danego szkolenia dla pracownika i organizacji. Średnia liczba godzin szkoleniowych na 1 pracownika wyniosła 7,75 godzin, w tym 7,96 godzin dla kobiet i 7,63 godzin dla mężczyzn, gdzie łączna liczba godzin szkoleniowych wyniosła 4 736,25.

W okresie sprawozdawczym w Grupie PHN zrealizowano szereg szkoleń miękkich i technicznych, wspierających rozwój kompetencji pracowników. Jednocześnie nie przeprowadzano oceny wyników i ścieżek kariery – jej wdrożenie planowane jest na 2025 rok.

Tabela. Liczba i średnia godzin szkoleniowych w podziale na płeć w 2024 roku ⁵⁷

⁵⁷ W niniejszej tabeli przedstawiono liczbę i średnią liczbę godzin szkoleniowych w podziale na płeć. Średnią liczbę godzin szkoleniowych obliczono na podstawie następującego wzoru: całkowita liczba godzin szkoleniowych (szkolenia organizowane wewnętrznie oraz przez jednostki zewnętrzne) w 2024 roku podzielona przez całkowitą liczbę pracowników. Dotyczy

	Liczba godzin szkoleniowych	Średnia godzin szkoleniowych
Kobieta	1 798,75	7,96 (na 1 kobietę)
Mężczyzna	2 937,5	7,63 (na 1 mężczyznę)
Inna	0	0
Nie zgłoszono	0	0
Całkowita liczba / średnia godzin szkoleniowych	4 736,25	7,75 (na 1 pracownika)

W 2024 roku pracownicy nie brali udziału w ocenie wyników i rozwoju kariery. Dotychczas taki proces nie był przeprowadzany na poziomie spółek należących do Grupy PHN.

[S1-14] Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Kwestie bezpieczeństwa i higieny pracy Grupa PHN traktuje z najwyższym priorytetem. W związku z tym podejmuje szereg działań, których fundament stanowią przepisy Kodeksu Pracy. Zarządzanie bezpieczeństwem odbywa się na poziomie poszczególnych spółek. Zatrudniani są specjaliści np. BHP. Ich zadaniem jest nadzorowanie, przestrzegania zasad i regulacji, zapewnienie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz proponowanie rozwiązań mających na celu minimalizację ryzyka zawodowego.

Grupa PHN zapewnia odpowiednie szkolenia, zarówno wstępne czy okresowe, jak i dodatkowe szkolenia z zakresu pierwszej pomocy medycznej. Dbą o to, aby nowo zatrudniane osoby były zapoznane z zasadami bezpieczeństwa przed przystąpieniem do pracy. Przeprowadzany jest instruktaż ogólny i stanowiskowy w ramach szkolenia wstępnego. Ponadto, Grupa PHN zapewnia środki ochrony indywidualnej i odzież BHP, a także precyzyjne instrukcje użytkowania sprzętu.

Nieustanny nadzór oraz działania prewencyjne mają na celu podnoszenie standardów i tworzenie bezpiecznego środowiska pracy. Systemem bezpieczeństwa i higieny pracy, opartym na krajowych przepisach BHP, objęci są wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę (S1-6) oraz osoby niebędące pracownikami, stanowiące własne zasoby pracownicze Grupy (S1-7).

Tabela. Liczba wypadków wśród pracowników i osób niebędących pracownikami

	2024
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	0
Liczba wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu	10
Liczbę przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu, z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych dotyczących gromadzenia danych	0
Liczba dni straconych z powodu wypadków związanych z pracą w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia	472
Liczba dni straconych z powodu wypadków śmiertelnych w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia	0
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	0
Liczbę przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu	0
Liczba dni straconych z powodu wypadków związanych z pracą w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia	0
Liczba dni straconych z powodu wypadków śmiertelnych w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia	0
Wskaźnik urazów związanych z pracą	11,59

pracowników na UoP. W przypadku średniej liczby godzin szkoleniowych na 1 pracownika, 1 kobietę, 1 mężczyznę, uwzględniono w mianowniku całkowitą liczbę pracowników zgodnie z danymi przedstawionymi w ujawnieniu S1-6

W Grupie PHN przez wypadek przy pracy zgodnie z – np. 3 ustawy z dnia 30 października 2002 roku o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych – rozumiemy: zdarzenie nagle, spowodowane przyczyną zewnętrzną, mające związek z pracą powodujące uraz lub śmierć. Aby zdarzenie mogło zostać uznane za wypadek przy pracy muszą być spełnione następujące warunki:

- nagłość zdarzenia (uraz nabyty w wyniku zaistniałego zdarzenia powinien uwidocznic się w ciągu jednej zmiany roboczej),
- przyczyna zewnętrzna (zadziałanie na organizm człowieka zewnętrznego ingerującego w struktury organizmu człowieka np. temperatura-odmrożenia, oparzenia; porażenie prądem elektrycznym; uderzenie o/w; upadek i inne),
- związek z pracą (związek miejscowy – teren zakładu pracy lub czynności służbowe poza terenem zakładu pracy, związek czasowy – godziny pracy oraz funkcjonalny – z wyłączeniem czynności nie wynikających ze stosunku pracy oraz czynności wykonywanych nie na rzecz pracodawcy),
- uraz (na podstawie zaświadczenia lekarskiego będący skutkiem zaistniałego zdarzenia).

Wszystkie wymienione elementy muszą wystąpić jednocześnie, wówczas dane zdarzenie może zostać uznane za wypadek przy pracy.

[S1-15] Mierniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym

Grupa PHN dąży do stworzenia środowiska pracy, które wspiera równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Dbamy o to, by nasi pracownicy mieli dostęp do inicjatyw wspierających ich zdrowie fizyczne i psychiczne. W okresie letnim w PHN S.A. wprowadziliśmy skrócony czas pracy w piątki. Włączamy się aktywnie, jako Grupa PHN, w akcje takie jak "Dwie godziny dla rodziny", które zachęcają do wartościowego spędzania czasu z bliskimi. Jako Grupa oferujemy także szeroki pakiet benefitów wspierających zdrowie i aktywność fizyczną - nasi pracownicy mają dostęp do prywatnej opieki medycznej oraz zajęć sportowych indywidualnych oraz grupowych.

Dużo uwagi poświęca się również zdrowiu psychicznemu. W PHN S.A. funkcjonuje specjalny program wsparcia psychologicznego, który zapewnia dostęp do profesjonalnej pomocy i narzędzi pomagających radzić sobie ze stresem i wyzwaniami dnia codziennego.

Grupa PHN rozumie jak ważne jest zapewnienie wsparcia pracownikom będącym rodzicami lub opiekunami. W 2024 roku 8,18% pracowników zatrudnionych na umowę o pracę było uprawnionych do korzystania z urlopu ze względów rodzinnych. W okresie sprawozdawczym, 8,85 % kobiet i 2,86 % mężczyzn zatrudnionych na umowę o pracę skorzystało z urlopu ze względów rodzinnych. Dzieci pracowników spółek PHN S.A. i Chemobudowa - Kraków S.A. uprawnione są do korzystania z dodatkowych świadczeń w okresie świąt Bożego Narodzenia.

[S1-16] Luka płacowa i stosunek wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany wynagrodzenia pracowników

W 2024 roku wskaźnik nieskorygowanej luki płacowej w Grupie PHN wyniósł 4,26%. Na jego wartość wpływa szereg czynników wynikających ze zróżnicowanej struktury organizacyjnej oraz geograficznej. Spółki z Grupy PHN prowadzą działalność zarówno w Polsce – m.in. w Warszawie, Krakowie i Trójmieście – jak i za granicą, za pośrednictwem Chemobudowy – Kraków S.A. Oddziału w Niemczech. Zróżnicowanie lokalizacji oznacza istotne różnice w warunkach lokalnych rynków pracy, poziomach wynagrodzeń oraz dostępności pracowników o określonych kwalifikacjach.

Dodatkowo, poszczególne spółki działają w różnych branżach – w tym w sektorze nieruchomości komercyjnych, budowlanym oraz hotelarstwie. Taka specyfika działalności przekłada się na zróżnicowaną strukturę zatrudnienia, charakterystyczne dla danej branży poziomy wynagrodzeń, jak również nierównomierny udział kobiet i mężczyzn w poszczególnych grupach stanowisk.

Wskaźnik nieskorygowanej luki płacowej w Grupie PHN został obliczony na podstawie danych dotyczących pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Do analizy włączono zarówno wynagrodzenie zasadnicze, jak i wszystkie składniki wynagrodzenia zmiennego i uzupełniającego - takie jak premie, nagrody, dodatki, benefity oraz świadczenia rzeczowe (np. paczki świąteczne).

Tabela. Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

	Luka płacowa	Wskaźnik rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników
Grupa Kapitałowa PHN	4,26 %	10,39

W Grupie PHN w 2024 roku wskaźnik rocznego łącznego wynagrodzenia najlepiej zarabiającej osoby do mediany rocznego łącznego wynagrodzenia wszystkich pracowników osiągnął wartość 10,39, co oznacza, że najlepiej zarabiająca osoba zarabiała 10,39 razy więcej od mediany rocznego wynagrodzenia wszystkich pracowników.

[S1-17] Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka

Grupa PHN przywiązuje szczególną wagę do poszanowania praw człowieka, w tym praw pracowniczych, zapewniając zgodność z międzynarodowymi standardami, zwłaszcza Międzynarodową Kartą Praw Człowieka. Wspieramy prawa pracowników, w tym swobodę przynależności do związków zawodowych, organizacji pracowniczych i dialogu społecznego. Dbamy o godność i dobre imię naszych pracowników oraz przestrzegamy zasad równego traktowania w zatrudnianiu i wynagrodzeniu, niezależnie od płci, wieku, niepełnosprawności, pochodzenia, wyznania, przekonań czy rodzaju umowy.

Stosowane są wewnętrzne regulacje dotyczące przeciwdziałania dyskryminacji i mobbingowi. Pracownicy oraz kadra zarządzająca zostali przeszkoleni z tego zakresu, aby mogli identyfikować nieprawidłowe zachowania i im przeciwdziałać. Działania mają na celu budowanie kultury organizacyjnej opartej na wartościach wolnych od jakiegokolwiek dyskryminacji.

Grupa PHN dąży do zapewnienia różnorodności kierując się przy tym jasnymi zasadami, opartymi na równości. Grupa Kapitałowa PHN prowadzi politykę szacunku oraz równości, zarówno w stosunku do swoich pracowników, jak i kandydatów do pracy. Uwzględniając naczelną zasadę zapewnienia równości i różnorodności zatrudnienia, w równym stopniu cenimy nowych pracowników, jak również tych doświadczonych, którzy dzielą się wiedzą praktyczną zdobytą podczas długoletniej pracy zawodowej.

W okresie sprawozdawczym w Grupie PHN nie odnotowano przypadków dotyczących dyskryminacji. Wszystkie skargi zgłaszane za pośrednictwem dostępnych kanałów zgłaszania naruszeń rozpatrywane są zgodnie z wewnętrznymi regulacjami, które oparte są na aktualnie obowiązujących przepisach prawa.

Nie odnotowano żadnych skarg złożonych do Krajowego Punktu Kontaktowego OECD (dalej KPK OECD) oraz Business and Human Rights Resource Centre (BHRRC). Grupa PHN nie była obciążona grzywnami, karami czy odszkodowaniami za naruszenia, w tym dotyczących praw człowieka.

4.2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

[S2.SBM-2] Interesy i opinie zainteresowanych stron

Interesy, opinie i prawa osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości (dalej: pracownicy w łańcuchu wartości) wpływają na działania i strategię Grupy PHN poprzez systematyczną współpracę z kontrahentami i monitorowanie warunków pracy, szczególnie w kontekście przestrzegania standardów BHP i minimalizowania ryzyk, takich jak wypadki na budowach.

[S2.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym

W 2024 roku w Grupie Kapitałowej PHN przeprowadzono identyfikację oraz ocenę rzeczywistych i potencjalnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości. Wyniki analizy podwójnej istotności wskazały następujący negatywny wpływ:

- Wpływ na reputację wynikający z możliwości występowania wypadków i obrażeń wśród pracowników w łańcuchu wartości na placach budowy.

W niniejszym obszarze nie zidentyfikowano żadnych istotnych pozytywnych wpływów, ryzyk lub szans.

[S2-1] Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Kluczowe akty prawne regulujące nasze działania to Prawo Budowlane, Kodeks Pracy oraz Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Dokumenty te wspierają przestrzeganie prawa oraz minimalizowanie ryzyka. Zgodnie z Kodeksem Etyki obowiązującym w PHN S.A., dokonywana jest analiza potencjalnych partnerów biznesowych pod względem zgodności z zasadami etycznymi i prawnymi. Wśród niedopuszczalnych praktyk znajdują się m.in. handel ludźmi, handel narkotykami oraz wykorzystanie funduszy o niejasnym pochodzeniu. Wybór partnerów opiera się na obiektywnych kryteriach merytorycznych i ich reputacji, przy jednoczesnym unikaniu konfliktów interesów. Kodeks Etyki dostępny jest na stronie internetowej PHN.

Występując z pozycji inwestora – PHN S.A. w umowach z generalnymi wykonawcami każdorazowo zawiera zapisy dotyczące zapewniania bezpieczeństwa pracowników w łańcuchu wartości. Wymagamy, aby generalni wykonawcy bezwarunkowo przestrzegali wszystkich przepisów prawa dot. bezpieczeństwa i higieny pracy. Zatrudniali takich pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe i zapewniali im niezbędne szkolenia oraz bezpieczne warunki do pracy.

Generalni wykonawcy zobowiązani są do zapewnienia, aby na terenach budów nie przybywały osoby do tego nieupoważnione. Służyć temu ma funkcjonowanie kontroli wejść i wyjść pracowników, innych osób z personelu generalnego wykonawcy i wszystkich podwykonawców. Generalni wykonawcy muszą także przeprowadzić szkolenia dla wszystkich osób wchodzących na teren budowy. Chemobudowa – Kraków S.A. posiada Plan zapewnienia jakości, BHP i ppoż. oraz ochrony środowiska, który reguluje podstawowe zasady bezpiecznego, zgodnego z wymogami jakościowymi i ochrony środowiska prowadzenia robót w trakcie realizacji całego kontraktu. Stanowi on podręczne źródło informacji zarówno dla nadzoru oraz kierownictwa budowy, jak i dla wykonawcy/podwykonawcy/dostawcy/zleceniobiorcy.

W Planie dokonano wyboru zasad i wymagań prawnych, dotyczących jakości, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, które stanowią o ograniczeniu ryzyka zawodowego, w tym narażenia na wypadki i choroby związane z pracą przy realizacji kontraktu. Zgodnie z planem wykonawca wyznacza kierownika robót, który odpowiedzialny jest za organizację i bezpieczeństwo pracy. Każda wyznaczona w ten sposób osoba musi posiadać uprawnienia, wiedzę, umiejętności i kwalifikacje. Wykonawca ma obowiązek zagwarantować i udokumentować na żądanie spółki, że wszyscy jego pracownicy odbyli szkolenie BHP. Rolę koordynatora w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy pełni kierownik budowy/kontraktu Chemobudowy – Kraków S.A.

Zaangażowanie pracowników w łańcuchu wartości odbywa się poprzez spotkania koordynacyjne, w których uczestniczą przedstawiciele wykonawców, generalnych wykonawców oraz spółek z Grupy PHN. Spotkania te stanowią forum wymiany informacji, a także umożliwiają bieżące omawianie zagadnień związanych z realizacją inwestycji, w tym warunków pracy i kwestii bezpieczeństwa osób zaangażowanych w proces budowlany.

Funkcjonujące w Grupie PHN polityki i procedury są zgodne z założeniami Wytycznych OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dot. biznesu i praw człowieka. W 2024 roku, w związku z rozwojem obowiązującego w Grupie procesu należytej staranności, spółka PHN S.A. rozpoczęła pracę nad zmianą i aktualizacją funkcjonujących w Grupie polityk – m.in. nad doprecyzowaniem Kodeksu Etyki oraz nad wprowadzeniem dedykowanej polityki dotyczącej zrównoważonego rozwoju i praw człowieka w relacjach z partnerami biznesowymi. Aktualizacja planowana jest na 2025 rok. Za wdrażanie oraz bieżącą aktualizację polityk we wszystkich obszarach odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek z Grupy PHN.

W ramach działań Chemobudowy – Kraków S.A. wdrożona została procedura ochrony małoletnich, co dodatkowo wzmacnia podejście Grupy do odpowiedzialności społecznej i ochrony praw człowieka. Spółki zależne wchodzące w skład Grupy PHN udostępniają kanały zgłaszania naruszeń na swoich stronach internetowych. W Rozdziale 5.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Postępowanie w biznesie opisane zostały szczegółowo pozostałe polityki i procedury wewnętrzne w zakresie ładu korporacyjnego.

[S2-2] Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów

Opinie pracowników w łańcuchu wartości brane są pod uwagę poprzez bezpośrednią współpracę z kontrahentami i ich zespołami, prowadzoną w sposób systematyczny, na różnych etapach realizacji inwestycji. W przypadku PHN S.A. współpraca ta ma miejsce przede wszystkim za pośrednictwem Biura Realizacji Inwestycji, które odpowiada za nadzorowanie prac na budowach. Przedstawiciele PHN S.A. regularnie uczestniczą w spotkaniach koordynacyjnych z generalnymi wykonawcami, stanowiących przestrzeń do omawiania kluczowych kwestii operacyjnych oraz aspektów związanych z bezpieczeństwem i warunkami pracy osób zatrudnionych w łańcuchu wartości. W Chemobudowie – Kraków S.A., zgodnie z obowiązującym Planem zapewnienia jakości, BHP i ppoż. oraz ochrony środowiska, w celu właściwej koordynacji działań wszystkich uczestników realizujących kontrakt (budowę) organizowane są cykliczne spotkania koordynacyjne i/lub inspekcje terenu budowy w zakresie BHP z udziałem przedstawiciela zespołu ds. BHP i ppoż. Chemobudowy – Kraków S.A., kierownika budowy kontraktu Chemobudowy – Kraków S.A. oraz kierownika robót wykonawcy.

W ramach wspomnianych działań w PHN S.A. i Chemobudowie – Kraków S.A. prowadzone są również rozmowy z kontrahentami, które pozwalają na zbieranie informacji dotyczących warunków pracy oraz potencjalnych ryzyk dla osób zatrudnionych na budowach.

W Grupie PHN szczególną uwagę zwraca się na warunki pracy osób potencjalnie narażonych na podwyższone ryzyko, w szczególności pracowników zatrudnionych na stanowiskach wymagających pracy fizycznej. W tym kontekście cykliczne działania koordynacyjne pozwalają na bieżące monitorowanie sytuacji oraz identyfikację obszarów wymagających ewentualnych działań naprawczych.

Grupa PHN obecnie nie posiada globalnych porozumień z międzynarodowymi federacjami związków zawodowych dotyczących poszanowania praw pracowników w łańcuchu wartości. Wdrożone procesy współpracy z kontrahentami oraz ich pracownikami mają na celu skuteczne reagowanie na bieżące potrzeby i wyzwania.

[S2-3] Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

W Grupie PHN, w przypadku wystąpienia wypadków lub innych sytuacji wymagających interwencji, stosowane są procedury zgodne z przepisami Kodeksu Pracy, Prawa Budowlanego oraz obowiązującymi zasadami BHP. Wszelkie incydenty są zgłaszane do odpowiednich organów, takich jak Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Dodatkowo kwestie dotyczące wypadków przy pracy oraz zdarzeń potencjalnie wypadkowych w Chemobudowie – Kraków S.A. regulowane są przez Plan zapewniania jakości, BHP i ppoż. oraz ochrony środowiska. Muszą one być natychmiast zgłaszane bezpośredniemu przełożonemu i kierownikowi budowy/kontraktu Chemobudowy – Kraków S.A. Ma to umożliwić właściwe udzielenie pierwszej pomocy poszkodowanemu, terminowe sporządzenie wymaganej dokumentacji powypadkowej i podjęcie właściwych środków profilaktycznych.

Wykonawcy w celu ustalenia przyczyn i okoliczności wypadków przy pracy oraz zdarzeń potencjalnie wypadkowych, na każde żądanie Chemobudowy – Kraków S.A., muszą udzielić rzetelnej i pełnej informacji dotyczącej wypadku przy pracy oraz zdarzenia, które spowodowało lub mogło spowodować uraz lub stratę materialną, w tym przerwanie pracy. Wykonawcy zobowiązani są podjąć działania profilaktyczne zapobiegające podobnym wypadkom i zdarzeniom.

W ramach realizowanych projektów budowlanych przez PHN S.A. pracownicy generalnych wykonawców kontaktują się bezpośrednio z osobami wyznaczonymi przez ich organizacje do zarządzania projektem i bieżącej koordynacji działań na placu budowy. Generalni wykonawcy są zobowiązani do niezwłocznego informowania PHN S.A. o wszelkich istotnych zdarzeniach, w tym o wypadkach, incydentach związanych z bezpieczeństwem pracy oraz innych sytuacjach mogących mieć wpływ na realizację inwestycji. Ponadto, są oni odpowiedzialni za zapewnienie pracownikom odpowiednich szkoleń z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, obejmujących ds. procedury postępowania w przypadku wypadków oraz zasady funkcjonowania kanałów komunikacji na placu budowy.

Monitorowanie zgłaszanych problemów oraz skuteczności wdrożonych rozwiązań odbywa się poprzez regularne spotkania koordynacyjne, w których uczestniczą, m.in. kierownicy budowy oraz kierownicy projektów Grupy PHN. Spotkania te pozwalają na bieżące rozwiązywanie problemów, analizę ich przyczyn oraz weryfikację skuteczności podejmowanych działań. Bezpośredni kontakt z osobami nadzorującymi prace na budowach ma na celu szybkie przekazywanie informacji oraz podejmowanie działań naprawczych.

PHN S.A. i Chemobudowa – Kraków S.A. wdrożyły stosowne regulacje dot. ochrony osób, określone w Ustawie z 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów, którzy korzystają z możliwości zgłoszeń wewnętrznych. Takie osoby są również chronione przed działaniami odwetowymi. Dodatkowo na stronie internetowej PHN S.A. przewidziano możliwość zgłaszania innych naruszeń w tym anonimowych, które można wysłać na adres e-mail: compliance@phnsa.pl.

[S2-4] Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań

Grupa PHN realizuje działania w oparciu o przepisy BHP oraz polityki i procedury wewnętrzne. W ramach tych działań wdrażane są szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy zazwyczaj prowadzone przez generalnych wykonawców.

Zgodnie z Polityką zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., każdy kierownik projektu jest odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem. PHN S.A. w umowach z generalnymi wykonawcami każdorazowo zawiera zapisy dotyczące zapewniania bezpieczeństwa pracowników w łańcuchu wartości. Mitygując wystąpienie potencjalnego ryzyka dotyczącego niespełnienia wymogów BHP, każda budowa jest nadzorowana przez specjalistów ds. BHP (zapewnianych przez generalnych wykonawców).

W trakcie realizacji tworzony jest regulamin budowy oraz plan BIOZ (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia). Tereny budowy zabezpieczane są przed wejściem osób nieupoważnionych i postronnych. Procedury są ściśle przestrzegane zgodnie z przepisami prawa.

Zgodnie z Planem zapewnienia jakości, BHP i ppoż. oraz ochrony środowiska obowiązującym w Chemobudowie – Kraków S.A. – kierownik robót wykonawcy jest zobowiązany, co najmniej raz na tydzień, przeprowadzać regularne kontrole związane z przestrzeganiem zasad BHP na budowie. Kontrole te winny być udokumentowane w formie pisemnej, a protokół z przeprowadzonej kontroli przekazany kierownikowi budowy/kontraktu spółki.

Wykonawca ma obowiązek zadbać o utrzymanie wysokiego poziomu higieny i czystości. Teren prac musi być sprzątnięty regularnie przez wykonawcę podczas wykonywania prac, jak również po ich zakończeniu. Przed przystąpieniem do pracy wszyscy pracownicy wykonawcy muszą być zapoznani z obowiązującymi w spółce procedurami BHP.

Ponadto wykonawca jest zobowiązany dostarczyć swoim pracownikom nieodpłatnie środki ochrony indywidualnej przewidzianej w BIOR dla budowy, zabezpieczające przed działaniem niebezpiecznych i szkodliwych dla zdrowia czynników oraz informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami. Wykonawca nie może dopuścić do pracy swoich pracowników oraz swoich podwykonawców bez środków ochrony indywidualnej, przewidzianych do stosowania na danym stanowisku pracy.

Wykonawca jest odpowiedzialny za sporządzenie Instrukcji Bezpiecznego Wykonywania Robót z zakresu wykonywanych prac, zapoznania z nią pracowników własnych i jego podwykonawców przed dopuszczeniem ich do pracy oraz jej aktualizację w razie potrzeby. Wykonawca ma obowiązek zawiadomić kierownika budowy/kontraktu (spółkę) o wszystkich zagrożeniach dla zdrowia i bezpieczeństwa i/lub sprawach, na które jego podwykonawca zwrócił mu uwagę.

Monitorowanie skuteczności podejmowanych działań w Grupie PHN odbywa się za pośrednictwem regularnych spotkań koordynacyjnych. Spotkania umożliwiają bieżącą ocenę realizowanych działań, weryfikację zgłaszanych problemów oraz identyfikację obszarów wymagających poprawy. W roku sprawozdawczym Grupa PHN nie zidentyfikowała poważnych incydentów związanych z naruszeniami praw człowieka w łańcuchu wartości.

[S2-5] Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Grupa PHN obecnie nie przyjęła celów związanych z pracownikami w łańcuchu wartości. W 2024 roku rozpoczęto prace nad strategią ESG Grupy PHN, która będzie zawierać cele w tym zakresie, mierzalne wskaźniki KPI do monitorowania postępu i harmonogram działań w ramach ich realizacji. Przyjęcie strategii jest planowane w 2025 roku.

4.3 Konsumenci i użytkownicy końcowi

[S4.SBM-2] Interesy i opinie zainteresowanych stron

Grupa PHN utrzymuje stały i bezpośredni kontakt z kluczowymi klientami. Wymiana informacji odbywa się podczas spotkań bezpośrednich, za pomocą komunikacji e-mailowej i telefonicznej. Istnieje również możliwość komunikacji poprzez stronę internetową. Zróżnicowanie kanałów ma na celu zapewnić sprawną i efektywną komunikację oraz szybkie reagowanie na potrzeby klientów. W 2024 roku wybrani klienci byli zaangażowani w proces badania podwójnej istotności, aby zrozumieć, jak oceniają wpływ Grupy PHN na kwestie zrównoważonego rozwoju.

[S4.SBM-3] Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Głównym rynkiem działalności Grupy PHN jest rynek polski. Usługi skierowane są zarówno do klientów korporacyjnych (wynajem powierzchni, usługi budowlane, generalne wykonawstwo), jak i klientów indywidualnych (sprzedaż mieszkań, najem, usługi hotelowe). Przeważającym obszarem działalności Grupy PHN jest wynajem powierzchni komercyjnych i działalność budowlana. Obecnie Grupa PHN zarządza ponad 500 000 m² powierzchni do wynajęcia.

W ramach badania podwójnej istotności zidentyfikowaliśmy istotny pozytywny wpływ oraz potencjalne ryzyko:

- Wpływ dostarczania rozwiązań wspierających zapewnienie bezpieczeństwa osób pracujących w obiektach. Przykłady rozwiązań obejmują: bezpieczne środowisko pracy dla pracowników najemców – systemy monitoringu – kamery pozwalają na stały nadzór nad obiektami, co zwiększa bezpieczeństwo i umożliwia szybkie reagowanie w razie potrzeby; kontrola dostępu – systemy kart dostępu, które ograniczają dostęp do wrażliwych obszarów tylko dla upoważnionych osób; oznakowanie i edukacja – wyraźne oznakowanie dróg ewakuacyjnych, stref zagrożenia, szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i procedur awaryjnych; systemy alarmowe.
- Ryzyko dodatkowych kosztów wynikające z niespełnienia wymogów BHP na budowach oraz w kontekście budynków, zarówno przed ich dostarczeniem do użytkowania, jak i pozostających w użytkowaniu. Obejmuje opóźnienia w realizacji projektów, kary prawne, wzrost kosztów ubezpieczenia, szkody wizerunkowe, spory sądowe, roszczenia prawne oraz dodatkowe koszty napraw. Niezgodność z wymogami BHP może prowadzić do poważnych konsekwencji finansowych i operacyjnych, wpływając negatywnie na reputację firmy oraz efektywność realizowanych inwestycji.

W ramach analizy nie zidentyfikowano żadnych istotnych negatywnych wpływów oraz szans związanych z kwestiami praw człowieka w tym obszarze. Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami związanymi z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań zostało opisane w niniejszym rozdziale w ujawnieniu S4-4.

[S4-1] Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Dla zapewnienia wysokich standardów w relacjach z klientami stosowane są wypracowane regulaminy, dostosowane do specyfiki poszczególnych działalności Grupy. Przytaczane regulacje odnoszą się jednocześnie do klientów instytucjonalnych jak i indywidualnych. Wytyczne określające działania w dziedzinie wynajmu i zarządzania nieruchomościami oparte są głównie na:

- Regulaminie wynajmu nieruchomości spółek GK PHN S.A.
- Regulaminie biura zarządzania nieruchomościami PHN S.A.

Wytyczne określają zasady działania na etapie rozmów z klientem, decyzji korporacyjnych, przekazania powierzchni, utrzymywania partnerskich relacji w trakcie trwania umowy. Opisują także zasady działania w zakresie utrzymywania w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym obiektów, przygotowania i nadzoru prac remontowych i budowlanych oraz zasady obsługi klienta wynajmującego nieruchomości. Regulaminy szczegółowo określają także zakres obowiązków delegowanych pracowników oraz zasady bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujące w budynkach.

Regulamin wynajmu nieruchomości spółek Grupy PHN stanowi zbiór zasad działania w zakresie oddawania w najem i dzierżawę nieruchomości. Definiuje odpowiedzialność i zadania poszczególnych komórek w procesie najmu, nakreśla zasady planowania procesu oraz realizacji działań z obszaru marketingu i reklamy. Reguluje ramy współpracy z pośrednikami, warunki umów najmu i zasady przy ich zawieraniu.

Regulamin biura zarządzania nieruchomościami PHN S.A. szczegółowo określa odpowiedzialność osób realizujących zadania z szeroko rozumianego zakresu zarządzania nieruchomościami i relacji z klientem. Wskazuje bieżące działania zarządców i administratorów nieruchomości pod kątem zasobów lokalowych/budynków oraz obsługi klienta. Dokument opisuje sposób postępowania przy wprowadzaniu/wyprowadzaniu najemcy do/z lokalu/obiektu. Nakreśla zasady opracowywania planów remontów, ewidencjonowania danych z umów najmu, wykonywania naliczeń, definiuje także działania pozaplanowe. W celu utrzymania wysokich standardów i zapobiegania ryzykom, za wdrażanie, aktualizowanie i monitorowanie skuteczności regulaminów odpowiedzialne są Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy PHN.

W Grupie PHN obowiązuje Polityka stosowania zasad zrównoważonego rozwoju, zgodnie z którą we wszystkich działaniach biznesowych i społecznych Grupa kieruje się zasadą poszanowania prawa i poczucia odpowiedzialności za wpływ, jaki wywiera na otoczenie.

W spółkach Grupy PHN funkcjonuje również Kodeks Etyki wyznaczający najwyższe standardy biznesowe i etyczne. Kodeks stanowi zobowiązanie do prowadzenia biznesu zgodnie z własnymi wartościami, z poszanowaniem praw człowieka, praw pracowniczych oraz oczekiwaniami konsumentów i użytkowników powierzchni. Kodeks definiuje wartości Grupy, pojęcie etyki w organizacji oraz w relacjach z otoczeniem, w tym ze społecznościami, partnerami biznesowymi, klientem końcowym czy konkurencją.

W spółce Chemobudowa Kraków S.A. funkcjonuje polityka ochrony małoletnich stworzona zgodnie z wytycznymi Organizacji Narodów Zjednoczonych dotyczącymi biznesu i praw człowieka. Polityka obejmuje osoby, które w ramach praktyki zawodowej odbywają zajęcia/pracę w strukturach spółki. Procedura stanowi zbiór zasad i wytycznych postępowania stosowanych w przypadku podejrzenia, że osobie małoletniej, która przebywa w jednostkach / komórkach organizacyjnych Spółki dzieje się krzywda oraz zapobiegania takim zagrożeniom. Z kolei w ramach działalności Hotelu Regent ściśle przestrzegane są Standardy Ochrony oraz Procedura Weryfikacji Tożsamości Osoby Małoletniej, która przeciwdziała niepożądanym zachowaniom wobec osób niepełnoletnich.

Funkcjonujące w Grupie polityki i procedury są zgodne z założeniami Wytycznych OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dot. biznesu i praw człowieka. W 2024 roku, w związku z rozwojem funkcjonującego w Grupie procesu należytej staranności, spółka PHN S.A. rozpoczęła pracę nad zmianą i aktualizacją funkcjonujących w Grupie polityk – m.in. nad doprecyzowaniem Kodeksu Etyki oraz nad wprowadzeniem dedykowanej polityki dotyczącej zrównoważonego rozwoju i praw człowieka w relacjach z partnerami biznesowymi. Aktualizacja planowana jest na 2025 rok. Za wdrażanie oraz bieżącą aktualizację polityk we wszystkich obszarach odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek z Grupy PHN.

[S4-2] Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Branże, w których aktywna jest Grupa PHN wymagają ścisłej współpracy z konsumentami i użytkownikami końcowymi. W pierwszej kolejności stawiamy na zapewnienie bezpieczeństwa w budynkach istniejących bądź tych w trakcie realizacji. Projektowane i realizowane inwestycje posiadają wszelkie zabezpieczenia w postaci środków ochrony, procedur oraz systemów bezpieczeństwa. W trakcie realizowania projektów, które kierowane są przez nas jako inwestor czy też generalny wykonawca, uczestniczymy w cyklicznych spotkaniach koordynacyjnych, na których omawiane są m.in. kwestie bezpieczeństwa i higieny pracy. W spotkaniach reprezentowani są przedstawiciele inwestora, wykonawców, biur odpowiedzialnych za realizację projektu, a także najemcy, jeżeli są zakontraktowani już na

tym etapie projektu. Za współpracę z konsumentami i użytkownikami końcowymi odpowiadają dyrektorzy poszczególnych biur oraz kierownicy projektów.

Obiekty Grupy PHN posiadają regulaminy budynków oraz instrukcje bezpieczeństwa pożarowego. Użytkownicy są informowani i zapoznawani z zasadami bezpiecznego użytkowania nieruchomości. Organizowane szkolenia z zakresu przeciwpożarowego, BHP utrwalać wiedzę użytkowników oraz są okazją do poznawania oczekiwań naszych klientów i ich gości. Wszelkie prace własne klientów bądź czynności wykraczające poza standardowe ramy ujęte w regulaminach budynków są partnersko uzgadniane z zarządcami nieruchomości bądź inspektorami nadzoru.

Poniższa tabela przedstawia sposoby zaangażowania różnych grup interesariuszy. Zawiera informacje na temat celu komunikacji, wykorzystywanych kanałów, częstotliwości kontaktu oraz rezultatów wynikających z tego procesu.

Tabela. Zasady i formy zaangażowania interesariuszy

Grupa interesariuszy	Cel zaangażowania	Forma zaangażowania (kanały komunikacji)	Częstotliwość zaangażowania	Wynik zaangażowania interesariuszy
Inwestorzy zewnętrzni	Współpraca przy inwestycjach realizowanych na zlecenie inwestorów zewnętrznych, zapewnienie wysokiej jakości realizacji.	- Bezpośredni kontakt - Komunikacja e-mailowa / telefoniczna	Ciągły, w zależności od potrzeb	Dostosowanie się do oczekiwań inwestorów w czasie całego procesu świadczenia usług wykonawstwa.
Najemcy nieruchomości (instytucjonalni oraz indywidualni)	Utrzymywanie silnych relacji, rozwiązywanie problemów i współpraca w zakresie doskonalenia oferty.	- Bezpośredni kontakt - Komunikacja e-mailowa - Strona internetowa firmy (dedykowana sekcja dla najemców)	Ciągły, w zależności od potrzeb	Dostosowanie oferty do oczekiwań najemców oraz zbudowanie relacji, co zwiększa wskaźniki utrzymania najemców i przyczynia się do ogólnego sukcesu i rentowności. Budowanie / aktualizacja przyszłej oferty z uwzględnieniem uwag zgłoszonych przez klientów. Lepsze dopasowanie / efektywniejsze zarządzanie procesem.
Nabywcy nieruchomości sprzedawanych przez Grupę PHN	Negocjowanie korzystnych warunków transakcji, zapewnienie transparentności i profesjonalizmu w procesie zakupu, budowanie relacji opartych na wzajemnym zaufaniu.	- Spotkania negocjacyjne - Przeglądy ofert i warunków sprzedaży - Komunikacja e-mailowa - Spotkania indywidualne na miejscu - Dokumentacja transakcyjna (umowy, akty notarialne)	W zależności od potrzeb	Dostosowanie oferty do potrzeb nabywców. Redukcja ryzyk podczas procesu transakcyjnego wpływająca na zwiększenie efektywności sprzedaży. Zwiększone zaufanie i satysfakcja klientów. Budowanie długoterminowych relacji.
Klienci (kupujący mieszkania)	Zapewnienie wysokiej jakości obsługi na każdym etapie procesu sprzedaży, budowanie relacji biznesowych, wsparcie posprzedażowe oraz dbanie o satysfakcję i zadowolenie mieszkańców.	- Bezpośredni kontakt z klientami - Kontakt przez stronę internetową - Kontakt z pośrednikami	Ciągły, w zależności od potrzeb	Dostosowanie się do potrzeb klientów w czasie procesu sprzedaży nieruchomości. Budowanie / aktualizacja przyszłej oferty. Transparentne postępowanie w przypadku obsługi posprzedażowej lub pojawiających się kwestii spornych.
Właściciele sprzedanych mieszkań	Zapewnienie wysokiej jakości obsługi posprzedażowej, realizacja naprawy usterek gwarancyjnych, wsparcie posprzedażowe oraz	- Komunikacja e-mailowa - Kontakt ze wspólnotami mieszkaniowymi	W zależności od potrzeb	Przejrzyste postępowanie w przypadku obsługi posprzedażowej lub pojawiających się kwestii spornych. Budowanie marki poprzez pozytywne opinie wśród

	dbanie o satysfakcję i zadowolenie mieszkańców.	• Bezpośredni kontakt z klientami	właścicieli mieszkań.
Klienci (hotelowi)	Zapewnienie wysokiej jakości obsługi, spełnianie oczekiwań gości oraz budowanie relacji poprzez dostarczanie usług odpowiadającej oczekiwaniom.	• Komunikacja e-mailowa • Bezpośredni kontakt z klientami	Ciągły Dostosowanie się do potrzeb klientów w czasie procesu rezerwacji oraz pobytu, budowanie oferty hotelowej odpowiadającej aktualnym oczekiwaniom.
Klienci (portowi)	Zapewnienie dobrze utrzymanych obiektów mariny, oferowanie wysokiej jakości usług portowych oraz budowanie długotrwałych relacji z klientami.	• Komunikacja e-mailowa • Bezpośredni kontakt z klientami	Ciągły, w zależności od potrzeb Dostosowanie się do potrzeb klientów w czasie procesu świadczenia usług portowych, budowanie przyszłej oferty i aktualizacja obecnej - biorąc pod uwagę zgłoszone przez klientów uwagi i wnioski.

[S4-3] Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez konsumentów i użytkowników końcowych

Grupa PHN aktywnie reaguje na potrzeby i oczekiwania interesariuszy. Prowadzony jest regularny dialog z klientami, prowadzący do dostosowywania portfolio produktów, technologii i cech budynków do wymagań klientów. Szczegółowe zasady kontaktu z klientem w trakcie obowiązywania umowy najmu są określone w Regulaminie wynajmu nieruchomości Spółek Grupy Kapitałowej PHN S.A. Osoby fizyczne podpisują umowy na takich samych zasadach jak klienci instytucjonalni.

Konsumenci mają zapewnioną możliwość zgłoszenia reklamacji oraz skarg. Każda inwestycja mieszkaniowa posiada dedykowany adres e-mail, poprzez który prowadzona jest obsługa zgłoszeń. W umowach najmu wskazana jest konkretna osoba dedykowana do kontaktu. Komunikacja z osobami fizycznymi odbywa się także za pośrednictwem strony internetowej. W Grupie istnieją kanały do zgłaszania naruszeń oraz procedura ochrony sygnalistów. W PHN S.A. obsługa przekazywania zgłoszeń odbywa się za pośrednictwem zewnętrznego dostawcy, odpowiedzialnego za utrzymanie i funkcjonowanie systemu zgłoszeniowego. Zgłoszenia są rejestrowane i przesyłane do odpowiedniego systemu, skąd następnie trafiają do wyznaczonego koordynatora. Koordynator odpowiada za dalsze procedowanie zgłoszeń zgodnie z obowiązującymi zasadami i procedurami. Szczegółowe informacje opisane są w Rozdziale 5.1 Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Postępowanie w biznesie.

W przypadku klientów będących najemcami budynków stanowiących własność Grupy PHN, kontakt odbywa się za pośrednictwem zarządców lub zespołu zarządzania majątkiem (dotyczy spółki Chemobudowa – Kraków S.A.). Klienci mają bezpośredni kontakt z wyznaczonymi osobami, już od etapu zapytania. W przypadku PHN S.A. klienci mają także bezpośredni kontakt do opiekuna z biura wynajmu i komercjalizacji.

W 2024 roku klienci Grupy PHN wzięli udział w ocenie istotności tematów zrównoważonego rozwoju. Zebrane opinie zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w procesie ustalania istotnych kwestii oraz ustaleniu kierunków strategicznych Grupy PHN. W wyniku przeprowadzonego badania podwójnej istotności nie stwierdzono istotnych negatywnych wpływów. W 2024 roku nie zidentyfikowano żadnych poważnych przypadków ani incydentów dotyczących naruszenia praw człowieka wśród klientów – inwestorów zewnętrznych, najemców, klientów indywidualnych, klientów korporacyjnych.

[S4-4] Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań

Regularnie prowadzone są działania w postaci kontroli i przeglądów budynków pod kątem bezpieczeństwa – stanowiącej istotny obszar pozytywnego wpływu jak i potencjalnego ryzyka, zidentyfikowanego w procesie badania podwójnej istotności.

Grupa PHN podejmuje regularne działania mające na celu dbanie o bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości (pracowników własnych, interesariuszy z niższego szczebla), stosując itp.:

- systemy monitoringu: kamery pozwalające na stały nadzór nad obiektami, zwiększając bezpieczeństwo i szybkość reagowania w razie niepożądanych zdarzeń,
- kontrolę dostępu: systemy kart, które ograniczają dostęp do wrażliwych obszarów,

- oznakowanie i edukację: oznakowanie dróg ewakuacyjnych, stref zagrożenia, szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i procedur awaryjnych (szkolenia przeciwpożarowe, szkolenia ewakuacyjne dla koordynatorów, instrukcje użytkowania lokali),
- regularne, praktyczne ćwiczenia ewakuacyjne,
- systemy alarmowe, regularne kontrole przeciwpożarowe oraz przeglądy techniczne wykraczające poza czynności wymagane prawem,
- nadzór dużej części obiektów przez ochronę fizyczną.

Wpływ związany z dostarczaniem rozwiązań wspierających bezpieczeństwo osób pracujących w obiektach najbardziej odczuwalny jest w nowoczesnych budynkach biurowych. Budynki realizowane w oparciu o certyfikację BREEAM posiadają systemy o wysokich parametrach wymiany i nawilżania powietrza, zapewniają odpowiednią ilość dziennego światła, dostęp do przestrzeni zielonych, posiadają udogodnienia dla rowerzystów oraz osób niepełnosprawnych. Ma to na celu tworzenie bezpiecznego i komfortowego środowiska pracy.

Zarówno w obiektach będących w trakcie realizacji, jak i obiektach funkcjonujących, przykładana jest duża uwaga do zasad bezpieczeństwa. W działalności wynajmu, jak i realizacji inwestycji, przekonanie klientów o bezpiecznym miejscu pracy jest niezwykle istotne. Na potrzeby zarządzania wpływami i ryzykami przeznaczone zostały odpowiednie zasoby finansowe, ludzkie oraz technologiczne, które wspierają realizację działań w tym obszarze.

W celu mitygacji wystąpienia potencjalnego ryzyka dotyczącego niespełnienia wymogów BHP, każda budowa jest nadzorowana przez specjalistów ds. BHP. W trakcie realizacji powoływany jest koordynator ds. BHP, tworzony jest regulamin budowy oraz plan BIOZ (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia). Tereny budowy zabezpieczane są przed wejściem osób nieupoważnionych i postronnych. Procedury są ściśle przestrzegane zgodnie z przepisami prawa. Spółka Chemobudowa – Kraków S.A. realizująca usługi generalnego wykonawstwa realizuje prace w oparciu o Plan zapewnienia jakości, bhp i ppoż. oraz ochrony środowiska na budowach.

W budynkach istniejących wszelkie instalacje odpowiadające bezpieczeństwu i higienie pracy poddawane są przeglądom i konserwacji. W przypadkach, gdy warunki umów najmu/dzierżawy na to wskazują, odpowiedzialność za utrzymanie zgodności z BHP przejmuje najemca/dzierżawca.

W PHN S.A. przeprowadzane jest badanie satysfakcji klientów – najemców, klientów indywidualnych, klientów korporacyjnych, w którym poruszane są następujące kwestie:

Dla najmu:

- oczekiwania i potrzeby klientów,
- jakość obiektu (czystość, obsługa, standard wykończenia),
- potrzeba usprawnień (remonty, naprawy itp.),
- zadowolenie ze współpracy z zarządcą.

Dla klientów mieszkaniowych:

- jakość obsługi, w tym współpraca z pracownikami obsługi sprzedaży mieszkań (przygotowanie merytoryczne, gotowość do udzielania informacji/pomocy),
- zadowolenie ze standardu wykończenia,
- zgłoszenia zmian lub usprawnień w zakresie części wspólnych.

Wyniki badania mają przełożenie na jakość obsługi klienta, planowanie nowych inwestycji, dostosowanie oferty w przyszłości.

[S4-5] Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Obecnie nie przyjęto celów związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi. W 2024 roku rozpoczęto prace nad strategią ESG Grupy PHN, która będzie zawierać cele dotyczące kwestii związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi, mierzalne wskaźniki KPI do monitorowania postępu i harmonogram działań w ramach ich realizacji. Strategia zostanie opublikowana w 2025 roku.

5. Kwestie ładu korporacyjnego

5.1 Postępowanie w biznesie

[GOV-1] Rola organów administrujących, zarządczych i nadzorczych

Grupa PHN konsekwentnie dąży do realizacji najwyższych standardów ładu korporacyjnego, traktując go jako kluczowy element długoterminowego, zrównoważonego rozwoju. Transparentność procesów decyzyjnych, skuteczna komunikacja z interesariuszami oraz przestrzeganie zasad etyki i odpowiedzialności to fundamenty naszej działalności. Jako jedna z wiodących grup kapitałowych na rynku nieruchomości w Polsce, Grupa PHN podlega najlepszym praktykom w zakresie zarządzania i nadzoru. Posiadamy ugruntowaną strukturę zarządzania, która zapewnia skuteczne podejmowanie decyzji oraz nadzór nad realizacją strategicznych planów.

Zarząd Jednostki Dominującej – PHN S.A. jako statutowy organ kolegialny, odpowiada za zarządzanie sprawami Spółki, koncentrując się na strategicznym kierowaniu działalnością oraz nadzorowaniu operacyjnego zarządzania. Działa w sposób przejrzysty i możliwie efektywny, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym Kodeksem spółek handlowych oraz postanowieniami statutu Spółki. Zarząd odpowiada za zarządzanie kwestiami zrównoważonego rozwoju w Spółce.

W 2024 roku Zarząd PHN S.A. powołał zespół ds. ESG w biurze kontrolingu, którego głównymi zadaniami są koordynacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz opracowywanie i wdrożenie strategii ESG w Grupie PHN. Zespół zajmuje się także oceną planowanych inwestycji pod kątem zrównoważonego rozwoju, tworzeniem procedur zbierania danych oraz koordynacją agregacji danych. Koordynuje także zespół roboczy ds. ESG.

W ramach Rady Nadzorczej działa m.in. Komitet Audytu, którego rolą jest wspieranie Rady w kwestiach dotyczących efektywności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem. Komitet Audytu współpracuje z biegłym rewidentem i innymi wyspecjalizowanymi podmiotami zewnętrznymi, aby zapewnić zgodność z regulacjami i najlepszymi praktykami w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Komitet nadzoruje także system kontroli wewnętrznej w Grupie PHN, który jest stale rozwijany i doskonalony. Do jego kluczowych elementów należy centralizacja funkcji zarządzania spółkami Grupy na poziomie spółki holdingowej, zgodność z wewnętrznymi regulacjami oraz monitorowanie efektywności wdrożonych procesów. System kontroli wewnętrznej jest dostosowany do potrzeb Grupy PHN i jest weryfikowany przez biegłego rewidenta, a także przez audyt wewnętrzny, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Audytu Wewnętrznego. Doświadczenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej PHN w odniesieniu do prowadzenia działalności gospodarczej zostało opisane w Rozdziale 1.2. Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju – Ład korporacyjny.

[IRO-1] Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

W 2024 roku w Grupie Kapitałowej PHN przeprowadzono identyfikację oraz ocenę rzeczywistych i potencjalnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze ładu korporacyjnego. Wyniki analizy podwójnej istotności wskazały jeden istotny pozytywny wpływ na pracowników, który obejmuje:

- Wpływ wdrożenia i praktykowania etycznej kultury pracy, uregulowanej w wewnętrznych dokumentach Grupy PHN, poprzez propagowanie klarownych zasad równości, bezpieczeństwa, ochrony danych, przeciwdziałania korupcji, ochrony godności pracowników i nieletnich oraz relacji z partnerami biznesowym.

Jednocześnie zidentyfikowano potencjalne ryzyko:

- Ryzyko utraty kluczowych partnerów biznesowych i dostawców w wyniku niespełnienia wymagań środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego, w tym norm efektywności energetycznej i zarządzania łańcuchem dostaw, co może skutkować pogorszeniem reputacji firmy, spadkiem konkurencyjności, utratą przychodów oraz trudnościami w dostosowaniu do regulacji.

W obszarze ładu korporacyjnego nie zidentyfikowano żadnych negatywnych wpływów ani szans.

[G1-1] Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

Ideą Grupy PHN jest funkcjonowanie w oparciu o wysokie standardy etyczne i wypracowane wartości. Polityki wewnętrzne Grupy PHN stanowią fundament kultury korporacyjnej, wspierają zapewnienie zgodności z przepisami prawa, normami etycznymi oraz najlepszymi praktykami zarządzania. Pracownicy organizacji mają obowiązek przestrzegania zasad, które obejmują obszary takie jak etyka, compliance, zarządzanie projektami, ochrona danych osobowych, przeciwdziałanie korupcji. Za wdrażanie, aktualizowanie i monitorowanie

skuteczności polityk odpowiedzialne są Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Poniżej przedstawiono kluczowe polityki wewnętrzne Grupy PHN:

Tabela. Kluczowe polityki wewnętrzne Grupy Kapitałowej PHN

Polityka	Opis
Regulaminy pracy	Określają zasady i warunki zatrudnienia pracowników, w tym organizację czasu pracy, obowiązki pracowników i pracodawcy oraz procedury dotyczące wynagrodzenia.
Kodeks Etyki	Zawiera zasady etyczne i postawy, które firma oczekuje od swoich pracowników, mające na celu zapewnienie uczciwego i odpowiedzialnego zachowania w miejscu pracy. Definiuje także zasady stosowane z partnerami biznesowymi i konkurencją.
Instrukcja do Kodeksu Etyki	Wyznacza standardy najwyższej jakości i etyki, promując wartości związane z prawami człowieka, zatrudnieniem, uczciwym traktowaniem interesariuszy oraz przeciwdziałaniem korupcji. Określa zasady etyczne i odpowiedzialne postawy oczekiwane od pracowników, a także standardy zachowań w relacjach z kontrahentami, urzędnikami publicznymi, partnerami biznesowymi i konkurencją.
Polityka Szkoleniowa	Określa warunki i zasady podnoszenia kwalifikacji zawodowych w ramach różnych form kształcenia podejmowanych przez pracowników PHN S.A. z inicjatywy pracodawcy albo za jego zgodą. Opisuje proces identyfikacji potrzeb szkoleniowych i zasady formułowania rocznego planu szkoleń wraz z jednostkami odpowiedzialnymi za poszczególne jego elementy. Szczegółowo przedstawia etap realizowania szkoleń od zasad rozpatrywania wniosków po przyznawanie dofinansowania i ewentualne podpisywanie pomiędzy stronami umowy o podnoszeniu kwalifikacji.
Procedura planowania i organizowania szkoleń	Dokument określający zasady identyfikacji potrzeb szkoleniowych, planowania oraz realizacji programów rozwojowych dla pracowników Chemobudowy – Kraków S.A. Procedura obejmuje kluczowe etapy, takie jak: analizę potrzeb szkoleniowych, planowanie i realizację szkoleń. Jej celem jest standaryzacja postępowania planowania oraz organizacji szkoleń w celu podnoszenia kwalifikacji pracowników.
Regulamin Compliance	Zawiera zasady dotyczące zgodności z przepisami prawa, normami i wewnętrznymi regulacjami, mające na celu zapobieganie niezgodnym z prawem działaniom w firmie.
Regulamin zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych	Określa mechanizmy zgłaszania naruszeń prawa, niezgodnego z politykami zachowania oraz procedury podejmowania działań następczych w odpowiedzi na zgłoszenia.
Regulamin dokonywania zamówień	Precyzuje zasady, procedury i odpowiedzialności dotyczące składania zamówień w Grupie, mające na celu zapewnienie zgodności z wymaganiami prawa.
Procedura stosowania klauzul antykorupcyjnych	Określa sposób wdrażania klauzul antykorupcyjnych w umowach oraz monitorowanie przestrzegania zasad przeciwdziałania korupcji.
Procedura zarządzania projektami inwestycyjnymi	Procedura opisuje proces zarządzania projektami inwestycyjnymi realizowanymi przez Polski Holding Nieruchomości S.A. zgodnie z wewnętrznymi regulacjami.
Instrukcja Przetwarzania i Ochrony Danych Osobowych	Określa zasady i procedury dotyczące przetwarzania danych osobowych, zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzeniem o ochronie danych osobowych (RODO).
Polityka Ujawnień	Jej celem jest zapewnienie, aby do opinii publicznej niezwłocznie przekazywane były informacje cenotwórcze, które są istotne dla podejmowania decyzji inwestycyjnych, i które – określone w sposób precyzyjny – mogłyby mieć wpływ na cenę instrumentów finansowych oraz które racjonalny inwestor prawdopodobnie wykorzystałby przy podejmowaniu swoich decyzji inwestycyjnych.

W PHN S.A. funkcjonuje wyodrębniona komórka ds. compliance, która podejmuje działania mające na celu zapewnienie, że wszystkie procesy i decyzje są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulacjami. W 2019 roku przyjęte zostały w Spółce regulacje w obszarze compliance, tj.: Kodeks Etyki wraz z instrukcją, Regulamin Compliance oraz Polityka Lojalności. Kodeks Etyki jest zgodny z Konwencją Narodów Zjednoczonych.

W Grupie PHN ustanowione zostały wewnętrzne kanały zgłaszania nieprawidłowości. W Jednostce Dominującej – PHN S.A. – przyjmowanie zgłoszeń wewnętrznych, weryfikacja i identyfikacja, podejmowanie działań następczych oraz przetwarzanie danych osobowych sygnalistów i prowadzenie rejestru odbywa się poprzez koordynatora, zgodnie z Regulaminem zgłoszeń wewnętrznych naruszenia prawa i podejmowania działań następczych w Polskim Holdingu Nieruchomości S.A.

Zgłoszenia wewnętrzne można przekazywać pisemnie lub ustnie. Zgłoszenia pisemne poprzez przeglądarkę internetową, za pomocą dedykowanej platformy zgłoszeniowej, dostępnej na stronie intranetu lub wysłanie listu na adres korespondencyjny. Obsługa przekazywania zgłoszeń odbywa się za pośrednictwem zewnętrznego dostawcy, odpowiedzialnego za utrzymanie i funkcjonowanie systemu zgłoszeniowego. Zgłoszenia są rejestrowane i przesyłane do odpowiedniego systemu, skąd następnie trafiają do wyznaczonego koordynatora. Koordynator odpowiada za dalsze procedowanie zgłoszeń zgodnie z obowiązującymi zasadami i procedurami. Zgłoszenia ustne odbywają się podczas bezpośredniego spotkania z koordynatorem.

PHN S.A. i Chemobudowa - Kraków S.A. wdrożyły stosowne regulacje dot. ochrony osób, określone w Ustawie z 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów, którzy korzystają z możliwości zgłoszeń wewnętrznych. Takie osoby są również chronione przed działaniami odwetowymi. Dodatkowo na stronie internetowej PHN S.A. przewidziano możliwość zgłaszania innych naruszeń w tym anonimowych, które można wysłać na adres e-mail: compliance@phnsa.pl.

Koordynator, odpowiedzialny za przyjmowanie zgłoszeń w PHN S.A., przechodzi specjalistyczne szkolenie w zakresie zarządzania zgłoszeniami, identyfikowania potencjalnych naruszeń oraz podejmowania działań następczych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Aby chronić sygnalistów przed działaniami odwetowymi, firma stosuje środki zgodne z przepisami prawa, w tym Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937. W przypadku zgłoszenia działań odwetowych, koordynator powołuje zespół roboczy, który bada sprawę, dokumentuje ustalenia i podejmuje odpowiednie kroki mające na celu zapewnienie ochrony sygnalisty.

W spółce Chemobudowa - Kraków S.A., w przypadku domniemania naruszenia prawa, sygnalista ma możliwość, w pierwszej kolejności, skorzystać z wewnętrznego kanału zgłoszeń: poprzez zawnioskowanie o osobiste spotkanie z zespołem przyjmującym zgłoszenia w celu przekazania zgłoszenia lub poprzez wykorzystanie elektronicznej skrzynki pocztowej i przesłanie zgłoszenia na adres e-mail: sygnalista@chemobudowa.pl. Kanały przyjmowania zgłoszeń są zaprojektowane, ustanowione i obsługiwane w sposób zapewniający ochronę tożsamości sygnalisty oraz uniemożliwiający uzyskanie do nich dostępu osobom nieupoważnionym.

Grupa nie wskazuje funkcji w jednostce, które są najbardziej zagrożone korupcją i przekupstwem, przy czym wszystkie jednostki objęte są audytem wewnętrznym. Każdy nowy pracownik jest zapoznawany i zobowiązany do stosowania wewnętrznych procedur, w tym procedur dotyczących etyki i przeciwdziałania korupcji.

[G1-2] Zarządzanie relacjami z dostawcami

Grupa stara się budować relacje z partnerami biznesowymi oparte na zaufaniu oraz szacunku. Nie stosujemy nieuczciwych ani wprowadzających w błąd praktyk handlowych. Mamy na celu budowanie opinii stabilnego i uczciwego partnera biznesowego.

PHN S.A., zgodnie z zapisami Kodeksu Etyki, przeprowadza analizę potencjalnych partnerów biznesowych pod kątem etycznym, prawnym, finansowym. Wśród nieakceptowanych działań wymienia się m.in. handel ludźmi, narkotykami, a także korzystanie z funduszy pochodzących z niejasnych źródeł, czego efektem ma być minimalizacja ryzyka nieuczciwego obrotu. Wybór partnerów opiera się na merytorycznych kryteriach takich jak reputacja, badanie potencjalnego konfliktu interesów. Regulamin zakupów określa sposób współpracy i zasady negocjacji z potencjalnymi kontrahentami. Ma na celu zwiększenie efektywności procesów przetargowych, eliminując ryzyko korupcji. W 2024 roku Grupa PHN nie prowadziła analizy partnerów biznesowych pod kątem kryteriów środowiskowych. Planowane jest wdrożenie polityki w tym zakresie w 2025 roku.

W 2024 roku Grupa PHN nie przyjęła polityk dotyczących zarządzania relacjami z dostawcami. Prace nad tymi regulacjami są w toku, a ich wdrożenie planowane jest na rok 2025. W ramach tych działań jednostka zamierza uwzględniać zarówno kryteria społeczne i środowiskowe przy wyborze dostawców, jak i analizować ryzyko związane z łańcuchem dostaw, z naciskiem na zrównoważony rozwój oraz odpowiedzialne praktyki biznesowe. Informacje na temat zapobiegania opóźnieniom w płatnościach przedstawiono w części G1-6 Praktyki płatnicze.

[G1-3] Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie

Grupa PHN stosuje rozwiązania mające na celu przeciwdziałanie korupcji i przekupstwu. W celu skutecznego wykrywania oraz eliminowania potencjalnych zagrożeń związanych z korupcją, w spółkach Grupy PHN, działają systemy audytu wewnętrznego. Audyt pełni ważną rolę w monitorowaniu zgodności procesów operacyjnych i finansowych z obowiązującymi regulacjami oraz politykami wewnętrznymi. Regularne kontrole i przeglądy operacyjne pozwalają na identyfikację i eliminację potencjalnych nieprawidłowości. Raportowanie i analiza ryzyka umożliwiają systematyczną ocenę poziomu zagrożeń oraz wdrażania działań korygujących. Dostępne mechanizmy zgłaszania nieprawidłowości dają pracownikom i partnerom możliwość informowania o podejrzeniach korupcji lub nieuczciwych praktykach.

Stosowanie tych narzędzi ma na celu minimalizowanie ryzyka korupcji i przekupstwa oraz jednocześnie wzmacnianie kultury organizacyjnej opartej na transparentności i odpowiedzialności. Planowane jest wprowadzenie także dodatkowych działań, takich jak coroczne szkolenia z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu. Obecnie nowo zatrudniani pracownicy w PHN S.A. podczas onboardingu są zapoznawani i zobowiązani do stosowania wymienionych regulacji.

[G1-4] Incydenty korupcji lub przekupstwa

W Grupie Kapitałowej PHN obowiązuje zasada zerowej tolerancji dla korupcji, która jednoznacznie zabrania wszelkich form łapownictwa, nieuczciwych płatności czy przyjmowania korzyści majątkowych lub osobistych. Oferowanie lub przyjmowanie łapówek jest surowo zabronione, a naruszenie tych zasad może prowadzić do poważnych konsekwencji, w tym utraty pracy i odpowiedzialności prawnej.

W przypadku podejrzeń lub oskarżeń o naruszenie przepisów antykorupcyjnych, Grupa PHN podejmuje działania mające na celu szybkie i skuteczne wykrycie zdarzeń niepożądanych. Współpracując z odpowiednimi organami ścigania, aby zapobiegać korupcji i podnosić standardy etyczne w swojej działalności. W 2024 roku nie odnotowano żadnych przypadków naruszeń przepisów antykorupcyjnych ani grzywien związanych z takimi incydentami. Grupa PHN nieustannie monitoruje i udoskonala procedury w celu zapobiegania wszelkim formom nieuczciwości. Regularnie przeprowadzane audyty oraz przeglądy wewnętrznych procedur ma na celu skutecznie mitygować ryzyka korupcyjne.

[G1-6] Praktyki płatnicze

Płatności Grupy PHN realizowane są zgodnie z przepisami prawa oraz wewnętrznymi procedurami spółek. W celu optymalizacji i przyspieszenia obiegu dokumentacji większość spółek korzysta z elektronicznego systemu obiegu dokumentów i akceptacji faktur Amodit. Stosowana jest przy tym Procedura Obiegu Dokumentów Finansowych, która precyzyjnie określa role poszczególnych biur i terminy realizacji etapów obiegu dokumentów. Terminowość realizacji jest na bieżąco monitorowana przez biuro kontrolingu PHN S.A. W spółce Chemobudowa - Kraków S.A. do obiegu dokumentacji i faktur stosowany jest system EOD Baseline. Procedura obiegu oparta jest o zarządzenia organów zarządczych z roku 2023: Zarządzenie w sprawie sposobu ewidencji dokumentów zakupu w systemie elektronicznego obiegu dokumentów oraz Zarządzenie w sprawie rozwiązań organizacyjnych odnoszących się do funkcjonującego systemu elektronicznego obiegu dokumentów. Podobnie jak w przypadku innych spółek, zarządzenia precyzyjnie określają terminy i przyporządkowanie ról w procesie obiegu dokumentów.

Typowe terminy płatności określone w umowach to 14, 21 i 30 dni od dnia otrzymania faktury. Grupa nie kategoryzuje kontrahentów pod kątem małych i średnich przedsiębiorstw. Do wyliczenia średniej liczby dni płatności przyjęto dzień wystawienia faktury i datę płatności. Średni czas jaki zajmuje Grupie Kapitałowej PHN uregulowanie faktury licząc od dnia rozpoczęcia terminu płatności wynosi 21 dni.

W 2024 roku toczą się postępowania sądowe z udziałem spółek Grupy PHN w zakresie realizacji usług zgodnie z warunkami umów. Nie zidentyfikowano przy tym nierozstrzygniętych spraw sądowych związanych z opóźnieniami w płatnościach.

6. Załączniki

Załącznik 1 - Wykaz wymogów dotyczących ujawniania informacji przedstawionych w niniejszym sprawozdaniu

Ujawnianie informacji		Rozdział w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju
ESRS 2	Ogólne ujawnianie informacji	
	BP-1 Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju	1.1
	BP-2 Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	1.1
	GOV-1 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	1.2, 1.3
	GOV-2 Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	1.3
	GOV-3 Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	1.3
	GOV-4 Oświadczenie dotyczące należytej staranności	1.3
	GOV-5 Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	1.3
	SBM-1 Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	1.4, 1.5
	SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron	1.4
	SBM-3 Istotne oddziaływania, ryzyka i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	1.6
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans	1.6
	IRO-2 Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	Załącznik 1
	Kwestie środowiskowe	
ESRS E1	Zmiana klimatu	
	GOV-3 Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	2.1
	E1-1 Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	2.1
	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	2.1
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych wpływów, ryzyk i szans	2.1
	E1-2 Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	2.1
	E1-3 Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	2.1
	E1-4 Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	2.1
	E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny	2.1
	E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	2.1
	E1-7 Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	2.1
	E1-8 Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla	2.1
	E1-9 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	Będzie podlegać raportowaniu od roku 2026 (za rok 2025) – zwolnienie w bieżącym roku
	Zanieczyszczenia	
ESRS E2	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem	2.2
	E2-1 Polityki związane z zanieczyszczeniem	2.2

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	E2-2 Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem	2.2
	E2-3 Cele związane z zanieczyszczeniem	2.2
	E2-4 Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby	2.2
	E2-5 Substancje potencjalnie niebezpieczne i substancje wzbudzające szczególnie duże obawy	Nieistotne
	E2-6 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem	Nieistotne
ESRS E3	Woda i zasoby morskie	
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	2.3
	E3-1 Polityki związane z wodą i zasobami morskimi	2.3
	E3-2 Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi	2.3
	E3-3 Cele związane z wodą i zasobami morskimi	2.3
	E3-4 Zużycie wody	2.3
	E3-5 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	Nieistotne
ESRS E4	Bioróżnorodność i ekosystemy	
	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	2.4
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	2.4
	E4-1 Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	2.4
	E4-2 Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	2.4
	E4-3 Działania i zasoby związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	2.4
	E4-4 Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	2.4
	E4-5 Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów	2.4
	E4-6 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	Nieistotne
ESRS E5	Gospodarka o obiegu zamkniętym	
	IRO-1 Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	2.5
	E5-1 Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	2.5
	E5-2 Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	2.5
	E5-3 Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	2.5
	E5-4 Zasoby wprowadzane	2.5
	E5-5 Zasoby odprowadzane	2.5
	E5-6 Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Nieistotne
	Kwestie społeczne	
ESRS S1	Własne zasoby pracownicze	
	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	4.1
	SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron	4.1
	S1-1 Polityki związane z własną siłą roboczą	4.1
	S1-2 Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie oddziaływania	4.1
	S1-3 Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	4.1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

	S1-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własną siłą roboczą oraz skuteczność tych działań	4.1
	S1-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	4.1
	S1-6 Charakterystyka pracowników jednostki	4.1
	S1-7 Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	4.1
	S1-9 Wskaźniki różnorodności	4.1
	S1-10 Odpowiednie płace	4.1
	S1-11 Ochrona socjalna	4.1
	S1-12 Osoby z niepełnosprawnościami	-
	S1-13 Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	4.1
	S1-14 Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy	4.1
	S1-15 Wskaźniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym	4.1
	S1-16 Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	4.1
	S1-17 Incydenty, skargi i poważne oddziaływania na przestrzeganie praw człowieka	4.1
ESRS S2	Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	
	SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron	4.2
	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	4.2
	S2-1 Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości	4.2
	S2-2 Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie oddziaływań	4.2
	S2-3 Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	4.2
	S2-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	4.2
	S2-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	4.2
ESRS S4	Konsumenci i użytkownicy końcowi	
	SBM-2 Interesy i opinie zainteresowanych stron	4.3
	SBM-3 Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	4.3
	S4-1 Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	4.3
	S4-2 Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	4.3
	S4-3 Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez konsumentów i użytkowników końcowych	4.3
	S4-4 Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych szans i związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	4.3
	S4-5 Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	4.3
	Ład korporacyjny	
ESRS G1	Prowadzenie działalności gospodarczej	
	GOV-1 Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	5.1
	IRO-1 Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans	5.1
	G1-1 Kultura korporacyjna i polityki prowadzenia działalności gospodarczej i kultura korporacyjna	5.1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

G1-2 Zarządzanie stosunkami z dostawcami	5.1
G1-3 Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie	5.1
G1-4 Potwierdzony incydent związany z korupcją lub przekupstwem	5.1
G1-5 Wpływ polityczny i działalność lobbingowa	Nieistotne
G1-6 Praktyki płatnicze	5.1

Załącznik 2 - Wykaz punktów danych zawartych w standardach przekrojowych i standardach tematycznych, które wynikają z innych przepisów UE

Niniejsze informacje stanowią integralną część ESRS 2. W poniższej tabeli przedstawiono punkty danych zawarte w ESRS 2 i tematycznych ESRS, które mają swoje źródło w innych przepisach UE.

Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych ⁵⁸	Odniesienie do trzeciego filaru ⁵⁹	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych ⁶⁰	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie ⁶¹	Rozdział w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju
ESRS 2 GOV-1 Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć pkt 21 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816 ⁶²		1.2
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków organów, którzy są niezależni pkt 21 lit. e)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		1.2
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności pkt 30	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				1.3
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z działaniami	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne

⁵⁸ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (rozporządzenie w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych) (Dz.U. L 317 z 9.12.2019, s. 1)

⁵⁹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych, „CRR”) (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1)

⁶⁰ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. L 171 z 29.6.2016, s. 1)

⁶¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1119 z dnia 30 czerwca 2021 roku w sprawie ustanowienia ram na potrzeby osiągnięcia neutralności klimatycznej i zmiany rozporządzeń (WE) nr 401/2009 i (UE) 2018/1999 (Europejskie prawo o klimacie) (Dz.U. L 243 z 9.7.2021, s. 1)

⁶² Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2020/1816 z dnia 17 lipca 2020 roku uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 w odniesieniu do wyjaśnienia w oświadczeniu dotyczącym wskaźnika referencyjnego precyzującego, w jaki sposób czynniki z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego znajdują odzwierciedlenie w każdym opracowanym i opublikowanym wskaźniku referencyjnym (Dz.U. L 406 z 3.12.2020, s. 1)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

dotyczącymi paliw kopalnych pkt 40 lit. d) ppkt (i)		wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 ⁶³ , tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i tabela 2: Informacje jakościowe na temat ryzyka społecznego	
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów pkt 40 lit. d) ppkt (ii)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 2 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Nieistotne
ESRS 2 SBM-1 Udział w działalności związanej z kontrowersyjną bronią pkt 40 lit. d) ppkt (iii)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 ⁶⁴ , załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Nieistotne
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu pkt 40 lit. d) ppkt (iv)		Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Nieistotne
ESRS E1-1 Plan przejścia służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r. pkt 14		Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	2.1
ESRS E1-1 Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego pkt 16 lit. g)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 12 ust. 1 lit. d)–g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 2.1
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych pkt 34	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818

⁶³ Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453 z dnia 30 listopada 2022 roku zmieniające wykonawcze standardy techniczne określone w rozporządzeniu wykonawczym (UE) 2021/637 w odniesieniu do ujawniania informacji na temat ryzyk z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (Dz.U. L 324 z 19.12.2022, s. 1)

⁶⁴ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2020/1818 z dnia 17 lipca 2020 roku uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 w odniesieniu do minimalnych norm dotyczących unijnych wskaźników referencyjnych transformacji klimatycznej i unijnych wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego (Dz.U. L 406 z 3.12.2020, s. 17)

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

		wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	2.1
ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła (dotyczy wyłącznie sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat) pkt 38	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I		2.1
ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny pkt 37	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I		2.1
ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat pkt 40–43	Wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I		2.1
ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych pkt 44	Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 2.1
ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto pkt 53–55	Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: mierniki dostosowania	Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 2.1
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla pkt 56		Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	2.1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyka fizyczne związane z klimatem pkt 66		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Będzie podlegać raportowaniu od roku 2026
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego pkt 66 lit. a) ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obarczonych istotnym ryzykiem fizycznym pkt 66 lit. c)	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu.		Będzie podlegać raportowaniu od roku 2026
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej pkt 67 lit. c)	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń		Będzie podlegać raportowaniu od roku 2026
ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na szanse związane z klimatem pkt 69		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Będzie podlegać raportowaniu od roku 2026
ESRS E2-4 Ilość każdego czynnika zanieczyszczającego wymienionego w załączniku II do rozporządzenia w sprawie E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń) emitowanego do powietrza, wody i gleby, pkt 28	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne
SRS E3-1 Woda i zasoby morskie pkt 9	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I		2.3
SRS E3-1 Specjalna polityka pkt 13	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I		2.3
ESRS E3-1 Zrównoważone	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
(wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

praktyki w dziedzinie mórz i oceanów pkt 14		
ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu pkt 28 lit. c)	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I	2.3
ESRS E3-4 Całkowite zużycie wody w m3 na przychód netto z własnych operacji pkt 29	Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I	2.3
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. a) ppkt (i)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I	2.4
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. b)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I	2.4
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. c)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I	2.4
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/ rolnictwa pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/ mórz pkt 24 lit. c)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu pkt 24 lit.	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi pkt 37 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I	2.5
ESRS E5-5 Odpady niebezpieczne i odpady promieniotwórcze pkt 39	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I	Nieistotne
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej pkt 14 lit. f)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I	4.1
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci pkt 14 lit. g)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I	4.1
ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 20	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I	4.1

ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8, pkt 21		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	4.1
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi pkt 22	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy pkt 23	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg pkt 32 lit. c)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą pkt 88 lit. b) i c)	Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	4.1
ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych lub chorób pkt 88 lit. e)	Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami pkt 97 lit. a)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	4.1
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego pkt 97 lit. b)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji pkt 103 lit. a)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I		4.1
ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE)	4.1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

OECD pkt 104 lit. a)		2020/1818
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości pkt 11 lit. b	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I	4.2
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 17	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I	4.2
ESRS S2-1 Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości pkt 18	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku 1	4.2
ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 19	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 4.2
ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1–8, pkt 19		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816 4.2
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I	4.2
ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I	Nieistotne
ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818 Nieistotne

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.
 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok
 (wszystkie kwoty są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Nieistotne
ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		4.3
ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	4.3
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 35	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		4.3
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji pkt 10 lit. b)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku		5.1
ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów pkt 10 lit. d)	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I		5.1
ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw pkt 24 lit. a)	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	5.1
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I		5.1

C. Oświadczenia Zarządu

1. W sprawie rzetelności sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze skonsolidowane 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 PHN. Zarząd Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. oświadcza ponadto, iż niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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 2024 jest Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 maja 2023 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej za lata 2023 i 2024, zmieniającej uchwałę z dnia 30 kwietnia 2021 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądów i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata 2021-2022 z możliwością przedłużenia okresu objętego badaniem o rok 2023 oraz rok obrotowy 2024. Wynagrodzenie firmy audytorskiej zostało opisane w nocie 40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego PHN.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej 14 kwietnia 2025 roku.

Jacek Krawczykowski
Wiceprezes – Członek Zarządu ds. Inwestycji

Wiesław Malicki
Prezes Zarządu

Maciej Klukowski
Członek Zarządu ds. Zarządzania Aktywami
Nieruchomościowymi

Grzegorz Grotek
Członek Zarządu ds. Finansowych